

**UNIVERSIDADE FEDERAL DE SÃO PAULO**  
**ESCOLA DE FILOSOFIA, LETRAS E CIÊNCIAS HUMANAS – EFLCH**  
**DEPARTAMENTO DE HISTÓRIA**

**GABRIELA RODRIGUES MARQUES DE OLIVEIRA**

**FISIONOMIA DE ITAQUERA:**  
**TRANSFORMAÇÕES DE PAISAGEM E SOCIEDADE DE UM DISTRITO**  
**PAULISTANO (1875 – 1920)**

**GUARULHOS**

**2018**

**GABRIELA RODRIGUES MARQUES DE OLIVEIRA**

**FISIONOMIA DE ITAQUERA:  
TRANSFORMAÇÕES DE PAISAGEM E SOCIEDADE DE UM DISTRITO  
PAULISTANO (1875 – 1920)**

Trabalho de conclusão de curso apresentado  
como requisito parcial para obtenção do título  
de Bacharela em História na Universidade  
Federal de São Paulo  
Área de concentração: História urbana  
Orientação: Prof. Dr. Fernando Atique

**GUARULHOS**

**2018**

Na qualidade de titular dos direitos autorais, em consonância com a Lei de direitos autorais nº 9610/98, autorizo a publicação livre e gratuita desse trabalho no Repositório Institucional da UNIFESP ou em outro meio eletrônico da instituição, sem qualquer ressarcimento dos direitos autorais para leitura, impressão e/ou download em meio eletrônico para fins de divulgação intelectual, desde que citada a fonte.

OLIVEIRA, Gabriela Rodrigues Marques. Fisionomia de Itaquera: transformações de paisagem e sociedade de um distrito paulistano (1875 - 1920). Guarulhos: Universidade Federal de São Paulo, 2018.

95 fls.

Trabalho de conclusão de curso (Bacharelado em História) - Universidade Federal de São Paulo, Escola de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, 2018.

Orientação: Prof. Dr. Fernando Atique.

Título em inglês: Physiognomy of Itaquera: transformations of landscape and society of a district of São Paulo (1875 - 1920).

1. História de São Paulo. 2. Ferrovias. 3. Itaquera. 4. Loteamentos.

**GABRIELA RODRIGUES MARQUES DE OLIVEIRA**  
**FISIONOMIA DE ITAQUERA:**  
**TRANSFORMAÇÕES DE PAISAGEM E SOCIEDADE DE UM DISTRITO**  
**PAULISTANO (1875 – 1920)**

Trabalho de conclusão de curso apresentado  
como requisito parcial para obtenção do título  
de Bacharela em História  
pela Universidade Federal de São  
Paulo Área de concentração: História  
urbana

Aprovação \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_:

---

Prof. Dr. Fernando Atique  
Universidade Federal de São Paulo

---

Prof. Dr. Janes Jorge  
Universidade Federal de São Paulo

---

Profª. Drª. Cristina de Campos  
Universidade Estadual de Campinas

*À Lucy*

## AGRADECIMENTOS

Diversas foram as pessoas que me ajudaram a construir a estrada que me trouxe até aqui.

Essencialmente, sou grata à minha família, principalmente a todas as incríveis tias que participaram de minha criação. Ao meu avô e aos meus tios. Ao meu pai e à minha irmã Isabela. Ao meu padrasto, pelos incontáveis textos impressos.

Mas, em especial à minha avó, Zenaide, sem a qual eu não seria ninguém, e à minha mãe e principal entusiasta, Kátia, que desde cedo me ensinou o caminho das letras, e sem a qual eu não estaria aqui. Meu eterno amor e gratidão.

A Lauriston, pela ilimitada paciência, diversos livros emprestados e constante motivação. Todo meu amor.

Aos meus amigos, por todo suporte e confiança. Aos que caminham comigo desde a tenra juventude, e aos que compartilharam (e compartilham) comigo o pesado fardo da graduação. Que sigamos nos apoiando. Toda minha admiração a vocês.

Às equipes do Arquivo do Museu Paulista, do Arquivo Público do Estado de São Paulo, do Arquivo da Câmara Municipal e do Arquivo da Cúria Metropolitana, pelo auxílio prestado.

À FAPESP, pelo financiamento e confiança na pesquisa de iniciação científica que resultou nessa monografia – e vice versa.

Aos colegas entusiastas e pesquisadores da História "Itaquerense", Lucas Florêncio e Sérgio Toccacelli. Ao último, em especial, agradeço pelas fontes disponibilizadas de modo tão solícito.

Aos colegas do grupo CAPP, por toda contribuição.

A todos os professores que me inspiraram a sempre buscar o conhecimento, desde meus primeiros anos de aprendizado, e que também sempre serão parte de mim. Em especial aos professores da graduação. Alguns ensinamentos levarei por toda vida.

Ao meu orientador, Fernando Atique, por sempre ter confiança nessa pesquisa, quando mesmo a minha às vezes fraquejava. Por ser um incrível professor, orientador e ser humano.

Por fim, à minha gata Charlotte, apesar de ter, tipicamente, atrapalhado a execução dessa monografia várias vezes.

## RESUMO

Com a inauguração da Estação de trem de Itaquera, em 1875, a região passou por uma crescente onda de transformações da paisagem e de seu perfil de habitantes. Principalmente por conta do número cada vez maior de loteamentos populares, em terrenos que eram, até então, chácaras de veraneio e fazendas da elite paulistana. A relação aparentemente óbvia entre a expansão das estradas de ferro e a urbanização, se torna singular nesse caso, por se tratar de uma temporalidade pouco explorada na história da região. Por meio das mais diversas fontes, teceremos a trama que envolve aquele território, a partir de 1875 até finais da década de 1920, quando é instituída a Lei nº1756, que eleva Itaquera à categoria de distrito de paz, época em que, também, os anúncios de loteamentos começam a ficar mais frequentes. A metodologia essencial é a análise da transformação territorial, por meio das fontes indicadas e o produto final é a confecção de uma história da urbanização mais detida sobre os agentes urbanizadores daquele território.

**Palavras-chave:** Itaquera; Urbanização; Ferrovias paulistas; Loteamentos.



## ABSTRACT

This research intends to develop an investigation about Itaquera, one of the most populous and important neighborhood in the East region of São Paulo City. The main goal is to understand the role of the train station of Itaquera in 1875, part of the Rail Road of the North, after, Central of Brasil. We noticed that after this episode the region went through a growing wave of transformations, modification of the landscape and in its social aspect either. After the rail road one could perceive the increasing number of popular settlements, in lands that were weekend properties and farms of the São Paulo elite. Through various sources we will weave the plot that surrounds that territory and temporality, which goes until the end of 1920, when Law No. 1756 was enacted, transforming Itaquera in a “District of Peace”. The essential methodology is the analysis of territorial transformation, through the indicated sources, and the final result is the production of a social history of the urbanization of that territory.

**Key words:** Itaquera; Urbanization; Railroads; Allotments.

## ÍNDICE DE FIGURAS

<b>Figura 1:</b> Folha do Município da Capital, Publicação Especial para a Secretaria da Justiça e Segurança Pública. CGG, 1:100.000. Arquivo Público do Estado de São Paulo. ....	12
<b>Figura 2:</b> escritura de venda de local denominado “Pedreira Itaquera“, 1891. Fundo Aguirra, Museu Paulista da Universidade de São Paulo, CX25.....	38
<b>Figura 3:</b> Correio Paulistano, edição 14930, de 1905 e edição 15177, de 1905.....	38
<b>Figura 4:</b> Planta Geral dos Cantões Paulistas pertencentes a Companhia União Central. S. Paulo. Fundo Aguirra do Museu Paulista da Universidade de São Paulo.....	42
<b>Figura 5:</b> Planta com lotes da Villa Progresso, Itaquera. Cia Progresso Paulista, São Paulo, 06/09/1915, s/e. Arquivo Público do Estado de São Paulo .....	45
<b>Figura 6:</b> Planta da Villa Progresso, Itaquera. Companhia Progresso Paulista, 1:5000, s/d. Fundo Aguirra do Museu Paulista da Universidade de São Paulo .....	46
<b>Figura 7:</b> Planta de terrenos loteados por Coriolano Pereira Barreto em 1915, nas proximidades da Estação de Itaquera, 1:2.000.Em destaque, recorte de trecho da planta demonstrando os tipos de lotes vendidos. Arquivo Público do Estado de São Paulo.....	53
<b>Figura 8:</b> Correio Paulistano, edição 19053, de 1916.....	60
<b>Figura 9:</b> Carta dos Excursionistas. Primeira secção, Comissão Geographica e Geológica, 1:200.000, 1923. Arquivo Público do Estado de São Paulo. Com recorte da área que compreende São Miguel e Itaquera.....	63
<b>Figura 10:</b> Correio Paulistano, edição 20283, de 20/12/1919. ....	73
<b>Figura 11:</b> Anúncio de terras na Colônia Nipônica, enfatizando a função rural do local. Álbum comemorativo do quinquênio da Colônia Nipônica, CCPA, 1930, p.14.....	75
<b>Figura 12:</b> Exemplo de casa na Colônia, provavelmente advinda do investimento no pacote ”grande” de despesas. Álbum comemorativo do quinquênio da Colônia Nipônica, CCPA, 1930, p. 30. ....	75

- Figura 13:** Exemplo de cultivo na Colônia. Álbum comemorativo do quinquênio da Colônia Nipônica, CCPA, 1930, p. 53. .... 76
- Figura 14:** Estação de Itaquera em meados de 1930. Álbum comemorativo do quinquênio da Colônia Nipônica, CCPA, 1930, p. 2..... 76
- Figura 15:** Armazém na Villa Carmozina. Álbum comemorativo do quinquênio da Colônia Nipônica, CCPA, 1930, p.3. .... 76
- Figura 16:** Farmácia e escritório da CCPA em Villa Carmozina. Álbum comemorativo do quinquênio da Colônia Nipônica, CCPA, 1930, p. 5..... 77
- Figura 17:** Igreja Matriz de Itaquera, Villa Carmozina, em meados de 1930. Álbum comemorativo do quinquênio da Colônia Nipônica, CCPA, 1930, p. 6..... 77

## SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	13
CAPÍTULO I - Itacoera.....	19
1.1. Um subúrbio “oriental“? .....	19
1.2. Fundação da estação de trem e início do desenvolvimento de Itaquera.....	24
CAPÍTULO II - Itaquera “entra no mapa“ .....	35
2.1. Interesses e investimentos .....	35
2.2. Crescimento e melhorias .....	55
CAPÍTULO III - Itaquera se consolida .....	65
3.1. Modernização ”segregacionista” e seu reflexo na divisão da sociedade paulistana.....	65
3.2. A iniciativa da CCPA e a consolidação de Itaquera como bairro dormitório ..	71
CONSIDERAÇÕES FINAIS .....	85
FONTES .....	89
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS E BIBLIOGRAFIA CONSULTADA.....	93

## INTRODUÇÃO

Conforme o trem se desloca, se distanciando cada vez mais da estação do Brás, vai se abrindo perante os olhos do viajante uma paisagem cada vez mais bucólica e com aspectos mais rurais que urbanos, onde as construções vão dando cada vez mais lugar a grandes e vazias extensões de terra que ainda aguardam a interferência do homem. Passada a estação da Penha, esse cenário se intensifica, assim como se intensifica a tranquilidade de quem o observa. Já que, a natureza, como nada ou ninguém, proporciona ao homem "recém" moderno a serenidade que ele só se dá conta de que necessita quando se afasta do centro urbano em ebulição. Ao chegar à estação de Itaquera, destino final desse viajante, ele se vê rodeado de um panorama encantador, onde, um relativo número de casas e construções é emoldurado pelos pomares e límpidos riachos, típicos do cenário campestre. Perante essa visão, o viajante toma a decisão. Comprará o lote de terra que, de início, foi ali apenas para averiguar.

Tal qual nosso viajante, situado entre o final do século XIX e início do XX, a paisagem de Itaquera nos despertou encanto, já no século XXI, mas, por motivos distintos. Na movimentada Radial Leste, quase não há mais sinais do que outrora havia sido a estação de trem referida. Só quem "viveu pra ver" tempo suficiente sabe como era a paisagem ali nas décadas passadas, antes da demolição da estação, em 2004. Agora, mesmo seus remanescentes, como a casa do Chefe da Estação e parte da praça que a cercava, são quase invisíveis para os pedestres ou motoristas que ali passam apressados. A partir dessa perspectiva, levamos adiante um pensamento que, na verdade, havia se iniciado em 2015, quando da análise da Igreja Matriz de Itaquera para a conclusão da disciplina *História, Espaço e Patrimônio Edificado*. Pensamento de que Itaquera tem uma historicidade que é muitas vezes ignorada e desconhecida por seus próprios habitantes, geralmente, por falta de iniciativas e investimentos que tragam luz ao seu patrimônio. Talvez, também por esse motivo, existam poucos estudos sobre a região, o que tem se modificado apenas muito recentemente.<sup>1</sup>

---

1 Alguns exemplos desses estudos são: COSTA, Lucas Florêncio. *Um Sabbado em Itaquera*. A trajetória do industrial Sabbado D'Angelo e sua relação com a cidade de São Paulo. Guarulhos: UNIFESP, 2015; FRANELAS, Escobar. *Itaquera*: Uma breve introdução, São Paulo: Editora Kazuá, 2014; e OLIVEIRA, Filipe Vieira de. *Itaquera para quem?*: Projetos urbanos e mudanças sócio-espaciais na periferia de São Paulo. Dissertação (mestrado EACH – USP), São Paulo, 2015.

Seja como for, foi a necessidade de clarificar essa História e, quem sabe, irradiá-la para os moradores locais – e de outros locais também, porque não -, o que nos levou a investigar a respeito do crescimento de Itaquera, desde a fundação de sua estação de trem – inicialmente pertencente à Estrada de Ferro do Norte e, posteriormente agregada à Estrada de Ferro Central do Brasil, na linha que buscava ligar o Rio de Janeiro com a porção norte do Estado de São Paulo -, em 1875, até sua elevação à Distrito de Paz, em 1920. Período em que, sua paisagem bucólica, mas também cada vez mais urbana, atraía pessoas como nosso viajante, que poderia ser tanto um comprador abastado em busca de terras para veraneio, quanto um trabalhador a procura de um terreno de baixo custo, mas bem localizado, onde pudesse descansar após um dia de trabalho no centro da cidade, ou mesmo no campo.

As mudanças paisagísticas e sociais, presentes no título dessa pesquisa de monografia, e pelas quais Itaquera passou no decorrer de um período de aproximadamente cinquenta anos, referem-se ao fato de que, em um primeiro momento, Itaquera foi ocupada por uma elite econômica - latifundiários, comerciantes, industriais, etc -, que se estabeleceu ali buscando a tranquilidade de suas chácaras suburbanas de veraneio, ou, ainda, buscando lucros advindos de certos investimentos na região. Porém, conforme Itaquera crescia e se urbanizava, acompanhamos uma mudança social, na medida em que cada vez mais trabalhadores menos abastados se instalaram no antigo cinturão de chácaras, seguindo o fluxo da modernização de São Paulo, que se expandia progressivamente, "empurrando" seus habitantes mais pobres para subúrbios cada vez mais distantes. Seguindo esse processo, a elite que detinha terras em Itaquera, passou a dividi-las em lotes menores e populares, cada vez mais rentáveis devido a crescente especulação imobiliária, que seguia o aumento populacional, principalmente, nos subúrbios, modificando gradualmente sua bucólica paisagem.

Têm-se, então, diferentes camadas territoriais em Itaquera, refletidas em uma historicidade pouco explorada, ou, muitas vezes, limitada à narrativa "centro x periferia." Tal historicidade não é desassociada dos acontecimentos que desenrolaram-se no "centro" da cidade, ao contrário, o que acontecia nos subúrbios paulistanos se refletia em sua área central, e vice versa. Buscaremos, assim, trazer a tona uma história de Itaquera que é relegada a margem, ecoando, talvez, o estigma social que o subúrbio –

ou, atualmente, periferia<sup>2</sup> - carrega. Por isso mesmo, enfocamos em um período em que a caracterização de um lugar como subúrbio, em São Paulo, era essencialmente geográfica.

Dessa forma, durante um ano de pesquisa, que contou com o auxílio da Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo (FAPESP)<sup>3</sup> e foi produzida no seio do grupo CAPPH, intentamos construir uma narrativa que analisou a efetiva inserção de Itaquera no mapa e na modernidade e, seu nítido crescimento - bem antes do que geralmente é atribuído -, fundamentado pela instalação da estação de trem. Para a composição dessa fisionomia de Itaquera, investigamos e compulsamos fontes que, apesar de separadamente parecerem conter informações dispersas, quando tratadas de acordo com o paradigma indiciário, proposto por Carlo Ginzburg,<sup>4</sup> nos permitiram a montagem desse panorama. São elas: fichas de registro de propriedades em Itaquera e arredores, e documentos cartográficos correspondentes, obtidos no Fundo Aguirra<sup>5</sup> do Museu Paulista da Universidade de São Paulo; documentos cartográficos, também referentes à região de Itaquera, obtidos no Arquivo Público do Estado de São Paulo; livros de tombo do Arquivo da Cúria Metropolitana de São Paulo, contendo informações paroquiais sobre Itaquera e São Miguel; documentos cartográficos da Câmara Municipal de São Paulo, disponíveis em seu Arquivo físico, além de atas e requerimentos, disponíveis *online* em seu site,<sup>6</sup> sobre o crescimento de Itaquera e os

---

2 "Em nossas grandes cidades ou metrópoles (e esse é um fenômeno que também já se estende às cidades médias), os subúrbios tem dado lugar ao que se chama "periferia" - com forte estigma social, lugar de moradia de população de baixa renda, sem infraestrutura e equipamentos urbanos." In: FERNANDES, Nelson da Nóbrega. *O rpto ideológico da categoria subúrbios*: Rio de Janeiro, 1858 – 1945, p.11.

3 Processo 2017/17966-6, correspondente à pesquisa de iniciação científica realizada de novembro de 2017 a outubro de 2018.

4 GINZBURG, Carlo. *Mitos, Emblemas, Sinais*. São Paulo: Companhia das Letras, 1989.

5 "O acervo documental conhecido como Arquivo Aguirra – produzido, coletado e organizado por João Baptista de Campos Aguirra (1871-1962) – é constituído por uma coleção de fichas, mapas, cadastros, livros, fotografias, entre outros itens, que integram um dos fundos do Serviço de Documentação Textual e Iconográfica do Museu Paulista da Universidade de São Paulo. Trata-se de uma coleção relevante para pesquisadores que buscam dados sistemáticos sobre a história paulista, principalmente quanto à organização e divisão fundiária do território de São Paulo. Há um conjunto expressivo de dados referentes a propriedades rurais ou urbanas que incluem identificação e dados biográficos sobre proprietários, registros de sesmarias, registros paroquiais de terras e cartografia associada a esses temas." In: PIRES, Walter. Arquivo Aguirra: Fonte documental sobre a formação territorial de São Paulo. *Anais do Museu Paulista*, São Paulo. V. 10/11, p. 61.

6 Disponíveis em: <<http://www.saopaulo.sp.leg.br/biblioteca/historicos/>> e <<http://www.saopaulo.sp.leg.br/memoria/atas-e-anais-da-camara-municipal-2/>>.

melhoramentos realizados, ou não, ali; edições do Correio Paulistano,<sup>7</sup> compreendidas entre 1875 e 1925, disponíveis na Hemeroteca Digital da Biblioteca Nacional,<sup>8</sup> a respeito de anúncios de terras em Itaquera e, também, notícias que dizem respeito ao seu crescimento; documentos sobre algumas companhias que atuaram na região, disponíveis *online* no site da Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP);<sup>9</sup> além de documentação obtida no acervo da Igreja Matriz de Itaquera, constituída por um documento denominado *Breve Histórico de Itaquera*, originalmente presente no livro de tombo da Igreja Matriz, de 1928, e um *Álbum Comemorativo do Quinquênio da Fundação da Colônia Nipônica em Itaquera*, produzido em 1930 pela Cia Comercial Pastoral e Agrícola.

A base bibliográfica que nos permitiu fundamentar nossas análises, contou com autores como Richard Langenbuch (1968) e Aroldo Azevedo (1945), para tratar sobre a questão do cinturão de chácaras em São Paulo, e do crescimento dos subúrbios da capital paulista, além de autores mais contemporâneos como Maria Cecília França e Amália Inês Lemos (1999), Filipe Vieira de Oliveira (2015), Lucas Florêncio Costa (2015) e Fernando Rodrigues Deli (2010), que contam com trabalhos específicos a respeito da região de Itaquera. Para a abordagem da relação entre o crescimento ferroviário e o crescimento populacional de São Paulo, fez-se importante o diálogo com autores como Odilon Nogueira de Matos (1990), Flávio Saes (1981) e Maria Lúcia Lamounier (2017), em tese mais recente. Assim como Mônica Silveira Brito (2000), Raquel Rolnik (1997) e Cândido Malta Campos (2002) foram essenciais na reflexão a respeito das iniciativas de infraestrutura e das atividades urbanizadoras, que estavam conectadas ao crescimento dos loteamentos e à modernização de São Paulo como um todo.

---

7 "O Correio Paulistano foi lançado em 26 de junho de 1854, em São Paulo, tendo como fundador Joaquim Roberto de Azevedo Marques, proprietário da Tipografia Imparcial, e como primeiro redator Pedro Taques de Almeida Alvim. O jornal, que nasceu liberal, foi posteriormente atrelado ao Partido Conservador. Após a criação do Partido Republicano Paulista (PRP), passou a ser seu órgão oficial. O jornal posicionou-se contra o governo de Getúlio Vargas e o regime ditatorial do Estado Novo (1937–1945). O Correio Paulistano deixou de ser editado em meados do segundo semestre de 1963." Disponível em: <<http://www.ieb.usp.br/correio-paulistano/>>.

8 Disponíveis em: <<http://bndigital.bn.gov.br/hemeroteca-digital/>>.

9 Disponíveis em: <<https://www.jucesponline.sp.gov.br/>>.



Dessa forma, a presente monografia conta com três capítulos, cada um contendo duas partes, além desta introdução e das considerações finais. No primeiro capítulo, denominado *Itacoera*, somos apresentados aos primórdios de Itaquera e sua inserção no que correspondia ao cinturão de chácaras de São Paulo. Vemos também, a expansão das ferrovias por essas territorialidades e o então crescimento dos subúrbios paulistanos, além de explanar a hipótese do motivo da construção da estação em Itaquera. Ainda no mesmo capítulo, exploramos algumas das razões que levaram, primeiramente, uma elite a adquirir terras na região, principalmente, entre finais do século XIX e início do século XX.

Damos início ao segundo capítulo, *Itaquera "entra no mapa"*, relatando outro motivo pelo qual a elite adquiria terras ali. Para isso, demonstramos diversas iniciativas, de Companhias e de proprietários particulares, que, em um primeiro momento, investiram nas terras em Itaquera visando uma possível exploração do local e, posteriormente, lotearam essas mesmas terras, dando origem a alguns núcleos populacionais existentes até hoje. Demonstramos, também, que por meio desses investimentos houve um crescimento do mercado imobiliário local e um consequente aumento populacional. Por conta disso, nesse período - que pode ser considerado como sendo o início de uma mudança social na região, na medida em que as terras da elite eram sendo ocupadas por populações de baixa renda -, houve uma crescente demanda por melhorias na região, sendo muitas dessas melhorias levadas a cabo pela própria elite ali estabelecida. Ao final do capítulo, comparamos a situação de Itaquera, nos idos dos anos 1920, com a do então Distrito de São Miguel, do qual Itaquera estava sob jurisdição. E, por fim, observamos sua própria elevação à categoria de Distrito de Paz, refletindo sua florescente urbanização.

No terceiro e último capítulo, *Itaquera se consolida*, tratamos justamente de sua transformação e consolidação em um "subúrbio dormitório", ecoando a modernização "segregacionista" de São Paulo, onde, aos pobres eram relegadas áreas cada vez mais distantes do "centro" da cidade, na medida em que esse se modernizava e se elitizava. Também esmiuçamos uma das maiores iniciativas loteadoras na região, pós década de 1920, que visava atender a essa demanda do mercado imobiliário por lotes populares que abrigassem o crescente número de trabalhadores, em grande parte imigrantes, que ocupavam os ditos subúrbios, mas que, muitas vezes, precisavam do trem para se deslocar aos seus locais de trabalho. Para finalizar esse capítulo e a narrativa proposta

nessa monografia, exploramos também uma tabela formulada pelo cruzamento das várias fontes compulsadas, e que utilizamos para investigar as diversas iniciativas loteadoras aqui exploradas.

## CAPÍTULO I - Itacoera<sup>10</sup>

### 1.1. Um subúrbio “oriental”?<sup>11</sup>

As fontes e opiniões divergem ao tentar estabelecer a origem de Itaquera. As possíveis datas de sua fundação variam do século XVII ao século XIX. Fato concomitante em todas essas teses é que, desde seus primórdios, Itaquera esteve ligada à história do aldeamento de São Miguel do Ururáí.<sup>12</sup>

Esse aldeamento, que tem sua fundação datada aproximadamente de 1580, passou por processos de aforamentos no decorrer do século XVII, o que gerou a multiplicação de fazendas. É desse período que se tem notícia a primeira menção à Itaquera como sendo então um povoado próximo às terras de São Miguel.

Partindo da capela [de São Miguel], núcleo de toda a região, caminhos levavam a numerosas paragens, foradas nos limites das sesmarias dos índios. Em geral seguiam os cursos dos afluentes da margem esquerda do Tietê, como o Itaquera e o Jacuí, pelos quais se alcançavam os povoados secundários de Itaquera e Caguassu. (...) Essa vasta região entrará em progresso com a chegada de novos foreiros, criadores e plantadores, avultando sobremaneira os povoados circundantes da capela. Relewa ainda observar que muitos fazendeiros, antes meros possuidores de terras, tiveram grande incentivo ao se lhes possibilitar o respectivo aforamento.<sup>13</sup>

Já a partir do século XVIII, Itaquera passou a ser destacada por conta da “Casa Pintada”,<sup>14</sup> pouso de tropas<sup>15</sup> da estrada que ia até “o Rio de Janeiro (ou a “Corte” como

---

10 Dentre os significados atribuídos à palavra Itaquera, está “Itacoera”, que na língua indígena [sic] significa “pedra dura” (ita – pedra; coera – dura). In: Livro de tombo da Igreja Matriz de Itaquera, *Breve Histórico de Itaquera*, 1928. Disponível no acervo da Igreja Matriz de Itaquera. Provavelmente a língua indígena mencionada é o Tupi-Guarani, já que, em dicionário desta língua encontramos “pedra dura” ou, ainda, “pedra dormente” como designações da palavra Itaquera. Disponível em: <<https://www.dicionariotupiguarani.com.br/dicionario/itaquera/>>

11 Referência à tese de Aroldo Azevedo, “Subúrbios Orientais de São Paulo”, de 1945, que diz respeito à área denominada pelo autor como um “triângulo” delimitado pelo vale do Tietê e pelos vales de seus afluentes Aricanduva e Guaió. Os subúrbios orientais que o autor focaliza nesse estudo são: Penha, Itaquera, São Miguel, Itaquaquecetuba e Poá. Ele ainda os define como sendo “uma verdadeira síntese da zona suburbana da Paulicéia, graças ao seu quadro natural e às suas variadas funções.” In: AZEVEDO, Aroldo. *Subúrbios Orientais de São Paulo*, 1945, p.34.

12 “(...) a denominação Ururáí, em terras de São Paulo, correspondia efetivamente à região que, começando pouco além da Penha, estendia-se pela margem esquerda do Tietê até a margem esquerda do rio Guaió”. In: BOMTEMPI, Sylvio. *O bairro de São Miguel Paulista*, p.22.

13 Idem, p. 68-69.

se dizia), passando pelas freguesias do Brás, Penha e pela vila de Mogi das Cruzes (mas não passando por São Miguel nem por Itaquaquetuba)“.<sup>16</sup> Essa rota era muito parecida com a rota que seria traçada pela estrada de ferro em finais do século XIX, conforme veremos mais adiante.

É Richard Langenbuch quem diz que esses pousos de tropas estavam compreendidos no cinturão de chácaras,<sup>17</sup> e que “a estrada de tropas exerceu um certo papel na orientação do povoamento rural, e propiciou uma certa aglomeração do habitat em torno de alguns dos muitos pousos. A estrada de tropa funcionou também como eixo da expansão urbana da cidade de São Paulo“.<sup>18</sup>

Sendo a Casa Pintada um desses pousos de tropas, é provável, então, que ali já existisse certa aglomeração, mesmo que pequena. Já que dentre as funções dos pousos de tropas estavam as de

comércio e aluguel de animais de carga ou de montaria, hospedagem de viajantes compreendendo pernoite, alimentação e fornecimento de víveres, engajamento da população urbana como tropeiros [que eram] as principais atividades correlatas à circulação, que, constituem um dos meios de subsistência, e às vezes a razão de ser de uma série de aglomerados.<sup>19</sup>

---

14 A Casa Pintada estaria no que é hoje Vila Santana, um dos primeiros núcleos populacionais de Itaquera.

15 Para compreender melhor a importância da Casa Pintada e dos pousos de tropa no geral, é em Langenbuch que nos baseamos quando o mesmo diz que: “O sistema de transporte que acabamos de analisar [caminhos de tropa] caracteriza-se tanto pela necessidade de grande número de animais quanto pela pequena velocidade de deslocamento. Por este motivo assumem grande importância neste sistema, os estabelecimentos e as atividades destinadas a assegurar os animais necessários, e as destinadas a fornecer abrigo e alimentação aos viajantes e às alimárias. Trata-se de sítios e fazendas dedicados a criar, negociar ou alugar muare e de pousos de tropa, constituídos às vezes de simples ranchos, outras vezes de estalagens, além de vendas. As estradas na época funcionavam como agentes de povoamento e de ocupação do espaço de várias maneiras, mas uma das mais notáveis e a elas mais diretamente relacionadas é a de provocar o surgimento dos citados estabelecimentos e atividades junto às suas margens ou em seus domínios. A relação funcional existente entre as várias atividades mencionadas provocava não raro a associação geográfica e financeira das mesmas“. In: LANGENBUCH, Juergen Richard. *A estruturação da Grande São Paulo*, 1968, p. 49.

16 Idem, p. 42.

17 LANGENBUCH, Juergen Richard. *A estruturação da Grande São Paulo*, 1968, p. 50-51.

18 Idem, p. 54.

19 Idem, p. 66.

É novamente Langenbuch quem nos mostra que a circulação pela cidade e seus arredores por meio de estradas de tropas, possuía algumas dificuldades, dentre elas a necessidade de numerosas interrupções durante as viagens, geralmente nos ditos pousos.

Devido a tais necessidades, e dada a convergência dos transportes que se verificava em torno da Capital, o equipamento surgido para servir à circulação chegou a constituir um dos elementos geográficos mais importantes dos arredores paulistanos. Entre os pousos há a distinguir aqueles situados na vizinhança imediata da cidade (no cinturão de chácaras), que constituíam um deslocamento da função de hospedagem da cidade para o seu exterior, - daqueles sítios a maiores distâncias, no “cinturão caipira”, relacionados às interrupções ou viagem.<sup>20</sup>

Logo, essas estradas eram influenciadas e também influenciavam no desenvolvimento do cinturão de chácaras e do cinturão caipira, existentes ao redor de São Paulo, e do qual Itaquera fazia parte. A maior diferença entre os cinturões dizia respeito ao tamanho das terras que abrigavam, já que o cinturão de chácaras apresentava propriedades menores do que o cinturão caipira.<sup>21</sup>

O termo cinturão caipira foi cunhado por Pasquale Petrone para caracterizar as terras que circundavam São Paulo e que anteriormente faziam parte do cinturão de terras formado pelos aldeamentos. Em mapa de 1964 organizado por esse autor, o território de Itaquera estava incluído na área que abrangia esse cinturão.<sup>22</sup> Porém, por questões metodológicas nos referiremos ao território de Itaquera como pertencente ao cinturão de chácaras, já que serão os loteamentos das mesmas que direcionarão esta pesquisa.

Explorar as origens de Itaquera e suas funções primordiais é um importante modo de compreender sua relação com São Miguel e sua inserção na cidade de São Paulo. É possível que o fato de ter sido um pouso de tropas até meados do século XIX, especificamente um “entremeio de pontos conexos da economia colonial e, posteriormente imperial”,<sup>23</sup> tenha contribuído para colocar Itaquera na rota ferroviária

---

20 Idem, p.83-84.

21 Idem, p. 96-97.

22 LEMOS, Amália Inês Geraiges; FRANÇA, Marília Cecília. *Itaquera: História dos bairros de São Paulo*, p. 38-39, apud PETRONE, Pasquale. Os Aldeamentos Paulistas e sua Função na valorização da Região Paulistana. *Estudo da Geografia Histórica*, São Paulo, 1964, p. 231-232.

23 COSTA, Lucas Florêncio. Sobre a cidade, sobre Itaquera, sobre patrimônio. In: *Territórios de Ururay*, p.14.

em 1875. Convém também salientar que São Miguel - e consequentemente suas paragens, como a de Itaquera -, fizeram parte do território da Penha<sup>24</sup> de 1796 até 1891, quando São Miguel foi elevado a Distrito de Paz.

O sistema de transporte baseado nas estradas de tropas de mulas seria inteiramente transformado com o advento da ferrovia, que teve sua primeira linha instalada em 1867 no Planalto Paulistano.<sup>25</sup> Autores como Flávio Saes destacam, ainda, que a permanência do sistema de tropas representava um obstáculo ao desenvolvimento cafeeiro.<sup>26</sup> Mas, apesar de Saes tratar especificamente do Oeste Paulista neste caso, a opinião de que o sistema de tropas e a ferrovia, juntamente com o café, eram elementos antagônicos, é muito comum na literatura clássica a respeito do assunto. Porém, Maria Lúcia Lamounier destaca que,

as tropas de mulas permaneceram um meio importante de transporte mesmo depois do avanço da ferrovia, que continuamente empurrava a fronteira agrícola. (...) Não foi feita ainda pesquisa suficiente para se avaliar quando, quanto e onde as ferrovias contribuíram para dismantelar o sistema de transporte existente. As décadas de 1860 e 1870 assinalam o apogeu de funcionamento das tropas de muare na província de São Paulo.<sup>27</sup>

Esta citação contradiz a ideia original, já que o período que a autora aponta como apogeu do sistema de tropas é, também, um período de instauração e grande crescimento das linhas férreas. Mas, Lamounier também concorda que “a expansão da fronteira agrícola passou a exigir um sistema de transporte mais ágil e seguro. E a ferrovia era tudo isso”.<sup>28</sup> Conforme apontam Amália Inês de Lemos e Maria Cecília França, é com a estrada de ferro que São Paulo cria sua zona suburbana.<sup>29</sup> E, apesar de já exercer a função de pouso de tropas, Itaquera passaria a crescer e a ganhar

---

24 “O bairro da Penha também tem uma ligação muito grande com o cinturão caipira, não só por ter havido ali sítios de caboclos, antes de se ter integrado totalmente ao centro pela continuidade das edificações, como também por ter sido uma espécie de entreposto ou posto avançado entre o centro e a região leste”. In: LEMOS, Amália Inês Geraiges; FRANÇA, Marília Cecília. *Itaquera: História dos bairros de São Paulo*, p. 40.

25 LANGENBUCH, Juergen Richard. *A estruturação da Grande São Paulo*, 1968, p. 54.

26 SAES, Flávio. *As ferrovias de São Paulo: 1870-1940*, p.39.

27 LAMOUNIER, Maria Lúcia. *Ferrovias e Mercado de Trabalho no Brasil do século XIX*, p. 89.

28 Idem.

29 LEMOS, Amália Inês Geraiges; FRANÇA, Marília Cecília. *Itaquera: História dos bairros de São Paulo*, p.44.

importância como subúrbio paulistano após a instalação de sua estação de trem. Ideia corroborada por Langenbuch, quando o autor ressalta que as ferrovias radiais eram “os principais eixos da expansão suburbana de São Paulo” e que também era ao longo de seus leitos que “surgiram núcleos suburbanos a mais de 25 quilômetros do centro da cidade.”<sup>30</sup>

Importante destacar também o que era propriamente um subúrbio ou a ideia de subúrbio no período apontado. De acordo com Aroldo Azevedo, “o conceito vulgar da palavra subúrbio corresponde ao de “arrabalde ou vizinhança de uma cidade ou de qualquer povoação“, sendo também necessário haver “uma certa interdependência entre a cidade e os seus subúrbios, uma relação ativa e passiva entre uma e outros.”<sup>31</sup> Isso em uma definição elementar, sem nenhum sentido social depreciativo imbuído. Reforçando essa função primária do subúrbio, é Nelson da Nóbrega Fernandes quem nos diz que,

o sentido essencial, original e geral da categoria subúrbio reside no fato de representar um espaço geográfico situado à margem, nas bordas, na periferia, localizado extramuros da cidade. Um espaço produzido junto à cidade e tão antigo quanto ela, mas que, por sua localização geográfica, tipo e forma de uso, não se confunde nem com a paisagem nem com o espaço considerado urbano. Outra característica presente na categoria subúrbio é ser um espaço subordinado à cidade, em termos jurídicos, políticos, econômicos e culturais, embora isto nem sempre possa ser traduzido por desprestígio social.<sup>32</sup>

Em sua tese, esse autor relata que o desprestígio relacionado aos subúrbios teve forte aderência no Rio de Janeiro, onde, a definição original, enfocada na localização geográfica, foi substituída por uma definição social, no que seria um “rapto ideológico” do conceito de subúrbio. Nessa definição, o subúrbio seria um local idealizado para o proletariado, estando “a serviço da segregação socioespacial das classes sociais no Rio de Janeiro.”<sup>33</sup>

Pelo menos nos últimos quatro decênios do século XIX, as perspectivas da direção da Estrada de Ferro D. Pedro II quanto à ocupação social do subúrbio cumpriram-se razoavelmente, e o que menos poderia caracterizar aquele espaço era a presença de classes populares. Somente ao final deste período é que realmente se desenvolve um processo de “abertura do subúrbio ao proletariado” (Abreu, 1987b, p.15). Será a partir

---

30 LANGENBUCH, Juergen Richard. *A estruturação da Grande São Paulo*, 1968, p. 180.

31 AZEVEDO, Aroldo. *Subúrbios Orientais de São Paulo*, 1945, p.30.

32 FERNANDES, Nelson da Nóbrega. *O rapto ideológico da categoria subúrbios: Rio de Janeiro, 1858 – 1945*, p.34.

33 Idem, p. 53.

desta época, mais precisamente em meio às reformas urbanas do prefeito Pereira Passos – um Haussmann tropical (Benchimol, 1992) - que se detecta a mudança do significado espacial e social da categoria subúrbio e seu raptó ideológico. De agora em diante, essa categoria deixa de ser usada na representação de todos os espaços circunvizinhos à cidade para se fixar exclusivamente naquele do norte e do oeste, servidos pela ferrovia. Em termos sociais, subúrbio passa a representar o espaço idealizado como lugar do proletariado e das indústrias, simbolizando o ambiente das classes sociais e das atividades rejeitadas pela cidade.<sup>34</sup>

A caracterização dos subúrbios em São Paulo possui similaridades com o caso do Rio de Janeiro, porém, nas terras paulistanas não houve uma separação social tão enfática. Em Itaquera, por exemplo, o fato de ser um subúrbio era sempre enaltecido, entre finais do século XIX e os primeiros anos do século XX, por ser então um local ideal para “descanso” da elite, conforme abordaremos subsequentemente. Além disso, a elite e o proletariado ainda conviveram por tempo razoável no mesmo espaço, conforme as terras da primeira eram sendo progressivamente loteadas.

## **1.2. Fundação da estação de trem e início do desenvolvimento de Itaquera**

A história ferroviária no Brasil conheceu seus primórdios na década de 1830, com leis<sup>35</sup> que autorizavam a concessão de privilégios para a construção de algumas linhas. Porém, o primeiro trecho ferroviário só seria efetivamente inaugurado em 1854, com a dimensão de aproximadamente quatorze quilômetros, ligando a baía de Guanabara à serra de Petrópolis e pertencendo à Estrada de Ferro Mauá. De acordo com Odilon Nogueira de Matos, a década de 1850 marca o que seria “a segunda fase da história ferroviária no Brasil”,<sup>36</sup> onde tem início “concessões de favores mais sólidos e positivos, como o privilégio de zona e a garantia de juros”, encerrando a fase inicial, “das tentativas e dos ensaios precursores” e, abrindo “a era em que efetivamente começa a construção de linhas férreas no país”.<sup>37</sup> Essas concessões e garantias de juros perduraram até o início do século XX, tornando a implantação de ferrovias um investimento extremamente rentável.

---

34 Idem, p. 58.

35 Dentre elas a Lei Feijó, de 1835, que visava ligar o Rio de Janeiro a Minas Gerais, Rio Grande do Sul e Bahia e as leis de 1836 e 1838, que outorgavam certas concessões às companhias. In: MATOS, Odilon Nogueira. *Café e Ferrovias*, p. 49-50.

36 Idem, p. 51.

37 Ibidem.



Em São Paulo, os trilhos chegaram em 1867 com a São Paulo Railway.<sup>38</sup> Porém, em 1858 já havia sido inaugurada a ferrovia que buscava ligar o Rio de Janeiro a Minas Gerais e São Paulo, atravessando, então, uma das mais prósperas e povoadas regiões do país.<sup>39</sup> Trata-se da Estrada de Ferro Dom Pedro II (EFDPII) – que, após a proclamação da República, em 1889, passou a ser denominada Estrada de Ferro Central do Brasil (EFCB) -. Partindo de uma iniciativa de comerciantes fluminenses,<sup>40</sup> “essa estrada de ferro está mais vinculada ao Rio de Janeiro do que a São Paulo“, aponta Saes,<sup>41</sup> tendo chegado à Cachoeira, cidade do norte paulistano, apenas em 1875. A respeito dessa ferrovia, Lamounier diz que,

assim como outras concessões na década de 1850, a construção da EFDPII foi uma tentativa do governo de atender aos interesses dos proprietários preocupados com a extinção do tráfico internacional de escravos. Naquele momento, a maior parte do café era produzida no Vale do Paraíba e exportada pelo porto do Rio de Janeiro. (...) Quando a EFDPII começou a ser construída, as plantações de café já tinham se expandido em direção ao Vale do Paraíba e entrado na província de São Paulo.<sup>42</sup>

Salientando a relação do Vale do Paraíba com a EFDPII, é Matos quem nos informa que o café produzido nesse denominado velho “Norte“ de São Paulo, e que nas décadas de 1870 e 1880 era a “parte onde mais condensada se achava a população“,<sup>43</sup> era exportado por meio dos portos fluminenses. Assim, a construção de uma ferrovia que ligasse o norte de São Paulo ao litoral fluminense se fazia essencial.

Entretanto, como só em 1875 a estrada de ferro, vindo do Rio de Janeiro, atingiria Cachoeira, organizou-se em São Paulo uma companhia destinada a construir uma ferrovia para ir encontrá-la naquela cidade. Isso ocorreu em 1872 (decreto de 2 de

---

38 “A primeira companhia a operar na Província – e a mais lucrativa de todas – foi a São Paulo Railway (SPR), financiada e construída pelos ingleses. A malha da SPR venceu a barreira geográfica da escarpa da serra do mar, tornando-se um verdadeiro funil de riquezas produzidas por São Paulo. Inaugurada em 1867, com pouco mais de 138 km de extensão, a “inglesa“, como era conhecida, estava instalada em um ponto estratégico de trânsito de mercadorias que ligava o porto de Santos a Jundiaí. Graças ao privilégio de zona, a companhia inglesa teve assegurado por 70 anos o lucrativo monopólio de acesso ao porto de Santos“. In: Arquivo Público do Estado, Inventário de documentos do Fundo Secretaria dos Transportes. Departamento Ferroviário (1869-1971), p.11.

39 Trata-se do Vale do Paraíba, região que abarca o Norte de São Paulo e o Sul do Rio de Janeiro. “Em 1836, o café tinha seu grande centro de produção no vale do Paraíba, e na zona da serrana do chamado “Norte de São Paulo“ (...) Foi de fato pelo vale do Paraíba que o café penetrou em terras paulistas“. In: MATOS, Odilon Nogueira. *Café e Ferrovias*, p. 37-38.

40 LAMOUNIER, Maria Lúcia. *Ferrovias e Mercado de Trabalho no Brasil do século XIX*, p. 37.

41 SAES, Flávio. *As ferrovias de São Paulo: 1870-1940*, p.22.

42 Idem, p. 79-80.

43 MATOS, Odilon Nogueira. *Café e Ferrovias*, p. 67.

março) com a incorporação da “Companhia São Paulo e Rio de Janeiro”, cuja linha, partindo da capital paulista, passaria por Mogi das Cruzes, Jacaré, São José dos Campos, Caçapava, Taubaté, Pindamonhangaba, Guaratinguetá e Lorena, atingindo Cachoeira (atualmente Cachoeira Paulista) a 8 de junho de 1877, estabelecendo, assim a ligação férrea São Paulo-Rio de Janeiro. Apenas com a diferença de que a nova estrada fora construída na bitola estreita, enquanto que a D. Pedro II, vindo do Rio de Janeiro, possuía bitola larga, resultando disso o inconveniente da baldeação em Cachoeira. Só bem mais tarde, com a junção das duas estradas na chamada “Central do Brasil” foi a bitola uniformizada na base de 1m, 60.<sup>44</sup>

A mencionada linha da Companhia São Paulo e Rio de Janeiro também era conhecida como Estrada de Ferro do Norte (EFN). A linha, que partia do Brás, próxima à estação da São Paulo Railway, e ia até Cachoeira - onde então era feita a baldeação para a EFDPII, que seguia até Barra do Piraí -, cortava a porção leste da cidade de São Paulo e tinha como uma de suas estações a de Itaquera. Na década de 1890 a EFN foi oficialmente incorporada à EFCB (anterior EFDPII).

Em edição do Correio Paulistano, datada de 20/04/1875, é noticiada a primeira viagem na linha da EFN. Dentre outras informações, é destacado que,

foi apenas uma viagem de experiência, uma festa repentinamente improvisada ao pregar-se a ultima peça da primeira locomotiva montada para auxilio dos trabalhos de construção. (...) A locomotiva, que funcionou, foi construída na acreditada fabrica de – Baldwin Locomotive Works – em Philadelphia, e de lá traz o nome de *Aricanduva*, estampado em seu corpo em grandes letras de metal. Outras duas, que já se acham também na estação do Braz, trazem os nomes de *Itaquera* e *Pichoá*. Todas as locomotivas são apelidadas com os nomes dos rios e ribeirões mais importantes cujas águas são cortadas pela estrada.<sup>45</sup>

Do trecho acima, podemos evidenciar que a existência de uma estação em Itaquera - ou a existência relativamente próxima, pois a estação seria oficialmente inaugurada em Novembro do mesmo ano – está implícita, já que dentre os rios e ribeirões destacados, pelos quais a linha perpassaria, está o de Itaquera.

No trecho da folha topográfica abaixo, elaborada pela Comissão Geográfica e Geológica – instituição que objetivava os estudos de solos, rios, fauna e flora do território paulista, e que atuou de 1886 a 1931 -,<sup>46</sup> podemos acompanhar o traçado da EFCB do Brás até a região do Lageado e, podemos visualizar onde a mesma corta o Rio Aricanduva e o Ribeirão Itaquera. A folha do município de São Paulo, que retrata suas

---

44 Idem.

45 Correio Paulistano, edição 5574, de 20/04/1875. Disponível em: <<http://bndigital.bn.gov.br/hemeroteca-digital/>>

46 Não confundir com a Comissão Geológica do Império do Brasil, que atuou entre 1875 e 1878 e estudou o território de diversos outros estados brasileiros, não apenas de São Paulo.

cidades, vilas, distritos de paz, bairros e fazendas, não possui datação. Porém, tem-se a informação de que quem a solicitou foi a Secretaria da Justiça e Segurança Pública, à época sob o comando de Washington Luiz,<sup>47</sup> sendo que era Albuquerque Lins o presidente de São Paulo. Logo, a temporalidade do mapa estaria compreendida entre 1908 e 1912.

---

<sup>47</sup> Presidente de São Paulo entre 1920 e 1924 e presidente do Brasil de 1926 a 1930, sendo então o último presidente da República Velha.

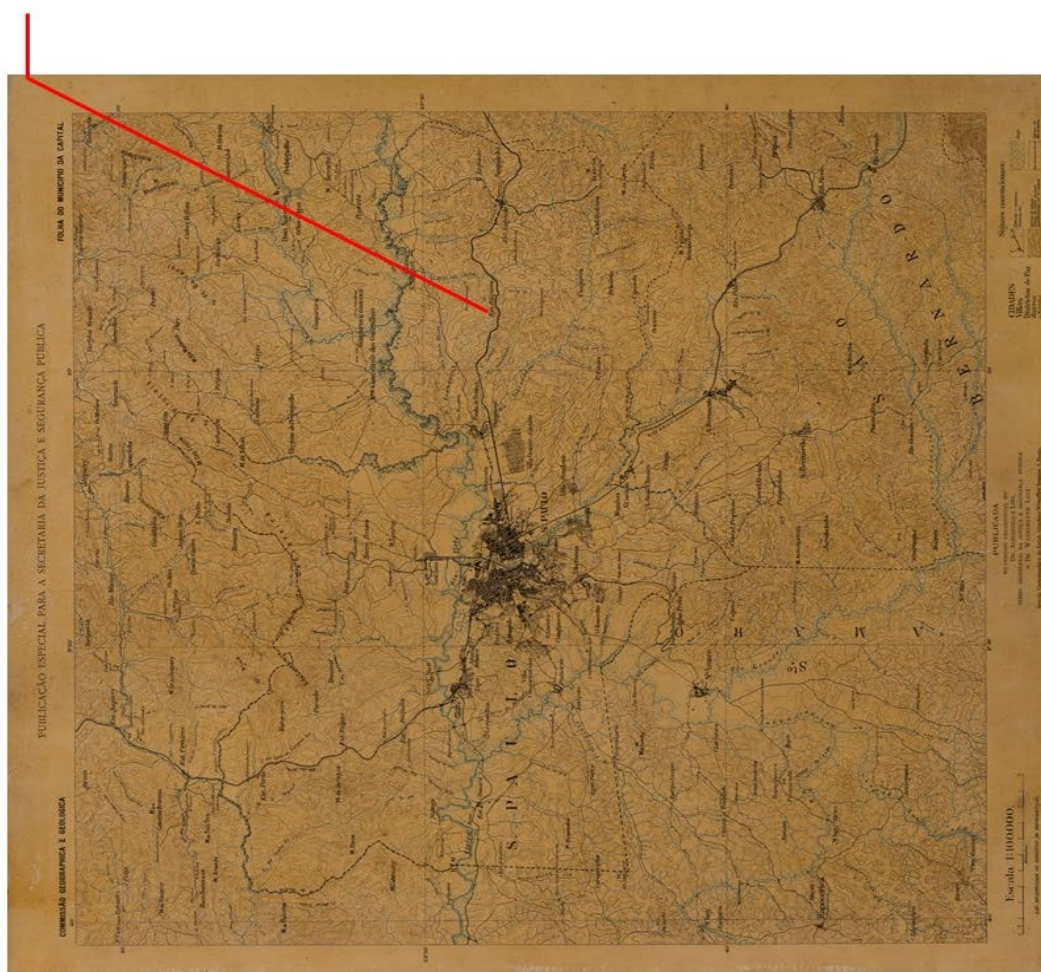


Figura 1: Folha do Município da Capital, Publicação Especial para a Secretaria da Justiça e Segurança Pública. CGG, 1:100.000. Arquivo Público do Estado de São Paulo.

De todo modo, a estação seria oficialmente inaugurada em 6 de Novembro de 1875, porém, inicialmente com o nome de São Miguel,<sup>48</sup> apesar de a linha não atravessar as terras do antigo aldeamento propriamente. Na folha topográfica demonstrada, a região analisada é denominada como “Estação Itaquera“, indicando que à época em que foi formulada, não existia mais a associação da estação com São Miguel. Mostra-se também, a importância que a estação tinha para o local, já que são poucas as outras localidades da cidade que são nominadas da mesma forma.

Cabe também destacar que a data de inauguração da estação é a data que os moradores da região, ainda hoje, celebram como sendo a de aniversário do bairro, denotando o quanto esse acontecimento foi importante no desenvolvimento do local.<sup>49</sup> Porém, não foi apenas em Itaquera que a chegada da ferrovia desempenhou um papel fundamental no desenvolvimento e crescimento da localidade. Esse era um processo que aconteceu em toda São Paulo, conforme as linhas férreas se expandiram para os subúrbios e além deles.

A expansão da agricultura cafeeira é tida como a maior alavanca desse crescimento ferroviário em São Paulo. Diversos autores se baseiam e enfatizam essa tese, como aponta Saes:

O estudo dos fatores determinantes da diretriz dada às ferrovias em São Paulo já encontrou explicações definitivas: as obras de Sérgio Milliet, Pierre Monbeig, José Francisco de Camargo e Odilon Nogueira de Matos, entre outros estabelecem, sob diversas perspectivas, a estreita relação existente entre o desenvolvimento da produção de café, o crescimento da população e as ferrovias em São Paulo. Estes três elementos caminham juntos a partir da segunda metade do século XIX; qualquer tentativa de explicar o desenvolvimento de um deles sem referência aos outros dois, mostra-se incompleta.<sup>50</sup>

Também Renato Perissinotto, em tese mais recente, sublinha que o traçado das ferrovias era delimitado de acordo com a produção das zonas cafeeiras que cortavam: “todas as estradas de ferro criadas em São Paulo tiveram suas diretrizes determinadas pelos “caminhos do café.”<sup>51</sup>

---

48 São Miguel só viria a ter uma estação propriamente em 1932, pertencente a uma variante da EFCB que ia até Poá.

49 FRANELAS, Escobar. *Itaquera: Uma breve introdução*, p. 55-56.

50 SAES, Flávio. *As ferrovias de São Paulo: 1870-1940*, p. 37.

51 PERISSINOTTO, Renato Monseff. *Estado e capital cafeeiro em São Paulo (1889-1930)*, p. 74.

Já vimos que a primeira área com grande cultivo de café foi o Vale do Paraíba, porém, por conta de fatores como a abolição da escravidão, em 1888, e a consequente transformação da mão de obra,<sup>52</sup> o cultivo se expandiu e proliferou nas terras do Oeste Paulista. A questão da mão de obra era uma das principais diferenças entre as duas territorialidades, já que no Oeste houve uma mutação “de uma economia escravista para a capitalista“, com o uso, principalmente, da mão de obra imigrante. Além da “grande disponibilidade de terras” altamente produtivas e geradoras de um expressivo lucro.<sup>53</sup>

Quem explicita essa diferença é Cristina de Campos, que também menciona uma das limitações da expansão do café para o oeste como sendo a distância entre os polos produtores e os portos exportadores, que escoavam o café para o exterior.<sup>54</sup> Problema que seria solucionado com a ferrovia, e acentuaria a relação de interdependência entre esses dois elementos. Diz a autora que:

Entretanto, nas mesmas disputas, podemos observar a dependência das ferrovias para com o transporte de café. A luta para obter as concessões de certas linhas mostra claramente o empenho das empresas em alcançar zonas cafeeiras e a relativa indiferença ante a possibilidade de atingir zonas que não prometam de imediato grandes receitas.<sup>55</sup>

Porém, algumas zonas de São Paulo, principalmente as compreendidas no cinturão de chácaras, não tinham como foco a produção cafeeira, como era o caso de Itaquera. Qual seria então a razão para investimentos ferroviários em tais áreas?

Conforme já salientamos, estava localizado em Itaquera o pouso de tropas da Casa Pintada, em região geograficamente bem próxima à da estação de trem. Isso, por si só, entretanto, não constituiria motivo suficiente para investimentos ferroviários na região, segundo a literatura, já que apesar do pouso de tropas, Itaquera permaneceria essencialmente rural e pouco habitada até a instalação da estação, não possuindo grandes cafezais e receitas.

---

52 Ver CAMPOS, Cristina de. *Ferrovias e saneamento em São Paulo: o engenheiro Antônio Francisco de Paula Souza e a construção da rede de infraestrutura territorial e urbana paulista, 1870-1893*. São Paulo: Pontes Editores, 2010 e LAMOUNIER, Maria Lucia. *Ferrovias e mercado de trabalho no Brasil do século XIX*. São Paulo, EDUSP, 2017.

53 CAMPOS, Cristina de. *Ferrovias e saneamento em São Paulo: o engenheiro Antônio Francisco de Paula Souza e a construção da rede de infraestrutura territorial e urbana paulista, 1870-1893*, p.125-126.

54 Idem.

55 SAES, Flávio. *As ferrovias de São Paulo: 1870-1940*, p. 54-55.

Havia, na região, grandes fazendas, como a Caguassu, que a partir do século XVIII passou a ser propriedade dos padres da Província Carmelita Fluminense. São Amália de Lemos e Maria Cecília França quem evidenciam fontes que destacam que

Itaquera era formada por quatro grandes fazendas, destacando-se pela sua extensão, a do Carmo. Essas propriedades agrícolas, colocadas em forma de uma perfeita cruz, eram: a Fazenda do Carmo, assim popularmente chamada e que até o ano de 1919 foi propriedade da Ordem Terceira do Carmo, situada ao Sul; junto desta a de Caçapava, mista de café e pasto, que foi propriedade do padre Francisco do Carmo Froés, da cidade de Rezende, no Rio; a seguir para Oeste, a Rincão das Taipas que ultimamente foi propriedade do oleiro Egidio Campanella; para os lados do Norte, o velho Sítio da Casa Pintada, a que Saint-Hilaire refere-se em seu roteiro pela Província de São Paulo. Fechando o perímetro vinha o sítio do Jacu, que foi propriedade também do citado padre Froés.<sup>56</sup>

Todavia, apesar da menção à produção de café na área das fazendas do Carmo/Caguassu e Caçapava, nenhuma fonte reitera que era uma produção realmente considerável. E ainda são as mesmas autoras que destacam que a produção carmelita nessas terras, sua quantidade e finalidade, permanece uma incógnita.<sup>57</sup> Além de mencionarem que “Não se tem notícia de que as fazendas antigas existentes na área tivessem conhecido grande prosperidade, mesmo porque a cana de açúcar e o café não se adaptaram ali, provavelmente, em decorrência da topografia acentuada e ocorrência de geadas.”<sup>58</sup>

Sendo assim, descarta-se a possibilidade de que foi uma importante produção cafeeira que atraiu e possibilitou a instalação da estação de trem em Itaquera. Frisamos, então, que sua posição na antiga estrada de tropas que ia de São Paulo até o Rio de Janeiro seja um motivo mais congruente para esse investimento. Nesse caso, a linha da EFN teria sido traçada mais com base na topografia, em si, do que seguindo estritamente a produção dos grandes cafezais.

Seja como for, o binômio café e ferrovia acarretaria um grande crescimento e desenvolvimento para São Paulo, juntamente com o aumento populacional influenciado pela onda imigratória. O que incluía também seus subúrbios. É Aroldo Azevedo quem

---

56 LEMOS, Amália Inês Geraiges; FRANÇA, Marília Cecília. *Itaquera: História dos bairros de São Paulo*, p. 30.

57 Idem, p.38.

58 Idem, p.60.

diz que “o desenvolvimento de Itaquera deve-se, até certo ponto, ao crescimento da capital paulista.”<sup>59</sup>

Conforme já explicitamos, Itaquera estava inserida no denominado cinturão de chácaras. Grande parte dessas chácaras tinha função recreativa, que atraía a elite paulistana por conta do seu “clima aprazível.” O apelo pitoresco e recreativo que Itaquera possuía perante a dita elite, pode ser notado em diversas edições do Correio Paulistano. Em uma delas é descrita a realização de um piquenique na chácara de Amaury Fonseca, comerciante:

Os distintos moços Aureliano Coutinho Netto, Flávio Aranha Pereira e José Marti, promoveram ante-hontem um agradável pic-nic na chácara do sr. Amaury Fonseca, próxima à estação de Itaquera. Para ali se dirigiram pelo comboio das 11 em carro reservado, exmas. famílias e cavalheiros, fazendo uma esplendida excursão. Chegando à chácara Amaury, pouco antes das 12 horas, depois de um pequeno descanso, sahiram aos pequenos grupos em visita ao pomar e mais attractivos que ella oferecia. Começaram as danças num bom salão, ao som de um piano, divertindo-se outros com os jogos campestres, etc. (...) Durante o dia divertiram-se a valer: ora dançando, ora passeando pela chácara, não faltando os ditos chistosos e esfuziantes, que muito concorreram para a animação do pic-nic.<sup>60</sup>

Em outra, são demonstradas os investimentos de Coriolano Barreto e Augusto Baumann na região, sobre os quais discorreremos mais detalhadamente em capítulo posterior.

A pittoresca estação de Itaquera, da Estrada de Ferro Central, situada pouco adiante da Penha, tem progredido bastante nestes últimos tempos, pois devido ao seu excelente clima, à sua situação topográfica e às suas bellezas naturaes, muita gente conceituada da capital tem ali adquirido terras, construindo “cottages”, “chalets” e outras vivendas de recreio, onde passam os domingos ou temporadas todos os anos. Esse movimento progressista é em grande parte devido aos srs. Coriolano Barreto e Augusto Baumann, o primeiro facilitando a venda dos terrenos que ali possui, o segundo propagando as excelências do local entre pessoas de suas relações, muitas das quaes já são hoje possuidoras de bellas terras e construcções.<sup>61</sup>

Ambas as edições são de 1916 e deixam claros os motivos pelos quais Itaquera era uma localidade que atraía paulistanos abastados. Sua paisagem rural, com pomares e “belezas naturais”, além de seu “excelente clima” e “situação topográfica”, tornavam-na um local ideal para descansos no fim de semana ou em temporadas. Mas, nada disso seria tão relevante se não fosse a facilidade de locomoção para o centro da cidade,

---

59 AZEVEDO, Aroldo. *Subúrbios Orientais de São Paulo*, 1945, p.102.

60 Correio Paulistano, edição 19008, de 13/06/1916. Disponível em: <bndigital.bn.gov.br/hemeroteca-digital/>.

61 Correio Paulistano, edição 19077, de 21/08/1916. Disponível em: <bndigital.bn.gov.br/hemeroteca-digital/>.



proporcionada pelo trem, de onde os latifundiários, comerciantes e industriais que lá possuíam propriedades, gerenciavam seus negócios.

Destarte, Itaquera teve, em um primeiro momento, uma população constituída, basicamente, por uma elite, que também foi responsável por alguns melhoramentos na região.<sup>62</sup> Assim, a ideia de que Itaquera foi por muito tempo inabitada, mesmo após a instalação da estação de trem, tem sido cada vez mais refutada. Em monografia recente, Lucas Florêncio também explora esse ponto:

A questão posta é que Itaquera, por volta das primeiras décadas do século XX, possuía uma vida social, relativamente, movimentada. Com a chegada da Ferrovia em novembro de 1875, a região passa a ter um fluxo cada vez maior de gente, o que acaba condicionando o desenvolvimento da região.<sup>63</sup>

Fica claro no trecho acima, na bibliografia e fontes até aqui apresentadas, que o fluxo populacional em Itaquera não teria sido possível sem a chegada do trem e a instituição da estação. Na edição, já abordada, do *Correio Paulistano*, de Abril de 1875, podemos perceber o quanto o imaginário de modernidade estava naturalizado no pensamento de finais do século XIX.

Aquelas regiões virgens, não trilhadas ainda pelo passo impetuoso da grande maquina dos tempos modernos, acordavam seus ecos ao rouco mugido da locomotiva Americana: e suas pitorescas matas receberam pela primeira vez os jatos de fumo, que a mole de fogo lançava de seus pulmões encandecidos, como um batismo do progresso.<sup>64</sup>

Outro fator que a existência da ferrovia facilitou foi o tráfego de trabalhadores. Habitando em locais cada vez mais longínquos do centro da cidade - conforme a mesma se modernizava -, o trem se tornou essencial para transportar esses trabalhadores – muitos imigrantes -, dos subúrbios para a centralidade, onde geralmente trabalhavam. Itaquera, estando inserida nesse círculo suburbano, viu-se cada vez mais constituída por classes mais pobres da sociedade, conforme as antes chácaras de veraneio da elite passaram a ser cada vez mais divididas em lotes menores e a preços acessíveis, de acordo com as demandas da especulação imobiliária. Era o início do que mais tarde se

---

62 Alguns exemplos, observados no *Correio Paulistano* são: menções a uma escola masculina, desde 1897; solicitações feitas à prefeitura por melhoramentos nas estradas, a partir de 1908 – que se repetiria em muitos anos subsequentes -; inauguração da capela de Sant'Anna, em 1916; entre outros, que serão melhor abordados no capítulo que se segue.

63 COSTA, Lucas Florêncio. *Um Sabbado em Itaquera. A trajetória do industrial Sabbado D'Angelo e sua relação com a cidade de São Paulo*, p.39.

64 *Correio Paulistano*, edição 5574, de 20/04/1875. Disponível em: <<http://bndigital.bn.gov.br/hemeroteca-digital/>>.

consolidaria como um bairro dormitório. Veremos nos capítulos subsequentes as iniciativas percussoras desses loteamentos, e como influenciaram nas mudanças paisagística e social de Itaquera, principalmente a partir do início do século XX.

## CAPÍTULO II - Itaquera “entra no mapa”

### 2.1. Interesses e investimentos

Conforme já mencionado, principalmente em finais do século XIX e início do XX, Itaquera era constituída principalmente por chácaras pertencentes à elite paulistana. Era bastante comum, nesse período, que ricos e abastados possuíssem essas propriedades nos ditos subúrbios. Mas, apesar dessas chácaras geralmente serem classificadas como sendo de veraneio, muito proprietários também adquiriram terras no local como forma de investimento e exploração da região.

Diversas fontes apontam nessa direção. Em edição do Correio Paulistano, de 1899, observamos um exemplo em que alguns industriais<sup>65</sup> de Itaquera e região procuraram Alfredo Maia, então diretor da EFCB, para tratar de assuntos referente à esta ferrovia: “apresentaram-se também alguns industriaes residentes no Lageado, Itaquera e Guayó, que pediram ao dr. Maia a criação de tarifas protectoras para transporte de madeiras, telhas, carvão e tijolos.” Além disso, são também mencionadas pessoas “de influencia na freguesia da Penha de França”, que, “reclamaram sobre a redução de passagens nos trens de subúrbio”.<sup>66</sup>

Com os trechos destacados acima podemos evidenciar que Itaquera possuía produções para além da agricultura. Dentre as principais produções<sup>67</sup> conhecidas na região destacam-se as das olarias e das pedreiras.<sup>68</sup> A fabricação e comércio de tijolos

---

65 A menção a indústrias ou industriais, em Itaquera, diz respeito majoritariamente à produção das olarias e a extração nas pedreiras, já que a instalação de qualquer outro tipo de indústria foi dificultada pela falta de eletricidade, que só chegou à região na década de 1950.

66 Correio Paulistano, edição 12829, de 23/05/1899. Disponível em: <bdigital.bn.gov.br/hemeroteca-digital/>.

67 “Tratam-se de atividades principalmente destinadas a abastecer a cidade de São Paulo, quer diretamente, quer indiretamente através das fábricas localizadas nos arredores, já referidas. Ora, tanto as necessidades em gêneros alimentícios, quanto as de materiais de construção, matéria prima para o fabrico de móveis, combustíveis, água corrente, se ampliavam à medida que aumentava a população urbana e que se desenvolvia a industrialização.” In: LANGENBUCH, Juergen Richard. *A estruturação da grande São Paulo: estudo de geografia urbana*, 1968, p. 164.

68 “Itaquera Granite was widely used in the construction of the old city centre of São Paulo. It can be found in various monuments and buildings such as the Ladeira da Memória, the Municipal Theatre, Sé Cathedral, São Bento Monastery, Pacaembu Stadium, and many others.” In: GROSSI, Danielle, DEL LAMA, Eliane Aparecida, GARCIA-TALEGON Jacinta, IÑIGO, Adolfo Carlos, VICENTE-TAVERA, Santiago. *Evaluation of Colorimetric Changes in the Itaquera Granite of the Ramos de Azevedo Monument, São Paulo, Brazil*, p.1.

eram significativos na localidade, o que diversas edições do Correio, de 1907, reiteram ao mencionar uma “sociedade anonyma para commercio de tijolos”.<sup>69</sup> Autores como Aroldo de Azevedo e Richard Langenbuch também evidenciam essas características produtivas da região.

O terreno argiloso das várzeas alimenta, como na região da Penha, a atividade de algumas olarias para fabricação de tijolos. Daí a presença dos elementos que tão bem a caracterizam – fornos, amassadeiras, terreiros de secagem – nas baixadas de alguns cursos d’água, como o Santa Luzia (Artur Alvim), o Jacu (Itaquera) e o Itaquera-Mirim (Lajeado).<sup>70</sup>

Ainda é Aroldo de Azevedo quem também evidencia as pedreiras de Itaquera e arredores:

A exploração das pedreiras realiza-se em Itaquera e em Lajeado. A pedreira de Itaquera, situada a uns 3 km do núcleo urbano, não longe do rio Verde, é realmente grandiosa e notável pelo granito que fornece, de grã média e de belíssima aparência, largamente usado em obras da Capital.<sup>71</sup>

Já Langenbuch, ao tratar da importância das pedreiras da região, destaca a relevância da ferrovia para a exploração das mesmas:

Com relação ao extrativismo mineral também parece ter-se verificado a preferência pela localização próxima à ferrovia. Infelizmente as referências a propósito de sua localização precisa, em escala local, são poucas. De qualquer maneira, é expressivo o fato de Affonso A. de Freitas, ao tratar do município da Capital, se referir expressamente às pedreiras de Itaquera e Lajeado, o que deixa a impressão de serem as principais (ou pelo menos as mais conhecidas) da unidade administrativa, como se recorda trata-se de duas áreas servidas pela ferrovia.<sup>72</sup>

Além da menção a certa movimentação industrial, o excerto do Correio Paulistano abordado anteriormente, datado de 1899, também expõe o tráfego de uma elite para Itaquera por meio do trem, conforme já mencionado em capítulo anterior. Então não seria de se estranhar que os primeiros anúncios de lotes, que encontramos em periódicos, e as primeiras escrituras de venda e compra de terras, presentes em fichas elaboradas por João Baptista C. Aguirra, digam respeito às terras que tinham essa elite como público alvo ou como interessados no geral.

---

69 “Os sócios abaixo assinados, convidam a todos os fabricantes e negociantes de tijolos desta capital e de Itaquera, Lageado, S. Caetano, S. Bernardo, Ribeirão Pires, Agua Branca e Lapa, tanto os que já assinaram de fazer parte da Sociedade como os que ainda não assinaram”. In: Correio Paulistano, edição 15690, de 24/04/1907; edição 15691, de 25/04/1907; edição 15698, de 30/04/1907 e edição 15700, de 02/05/1907. Disponíveis em: <bdigital.bn.gov.br/hemeroteca-digital/>.

70 AZEVEDO, Aroldo. *Subúrbios Orientais de São Paulo*, 1945, p.117.

71 Idem, p.117 e 119.

72 LANGENBUCH, Juergen Richard. *Op Cit*, p. 167.

As primeiras fichas de venda de terras em Itaquera, encontradas no fundo Aguirra, datam de 1876. O preço dos terrenos mencionados era de 300\$000,<sup>73</sup> e apesar do tamanho dos mesmos não ser revelado com exatidão, pela descrição de suas divisas podemos aferir que se tratavam de grandes extensões de terra. Um desses primeiros compradores documentados foi Beraldo Marcondes de Abreu,<sup>74</sup> que como apuramos, já possuía terras na região antes dessa data, segundo bibliografia e fontes consultadas. Abreu também vendeu lotes na região da Casa Pintada, principalmente durante a primeira década do século XX. Além disso, outorgou parte de suas terras a Francisco Ignácio Xavier de Assis Moura,<sup>75</sup> que foi seu procurador até 1913, quando então seu filho Gentil de Assis Moura assumiu seu lugar.

Já em 1891, podemos observar a escritura<sup>76</sup> de venda de uma denominada “Pedreira Itaquera“, destacada abaixo, pelo preço de 20.000\$000, reiterando a importância da exploração de pedras na região. Antes do início do século XX temos mais três fichas de escrituras de terras, datadas de 1892 e 1893, e vendidas por 250\$000 e 100\$000. Já no Correio Paulistano, os primeiros exemplos de comercialização de terras em Itaquera datam de 1905.

---

73 Moeda que vigorou no Brasil de 1833 a 1942. Um conto de réis (1.000\$000) era a cédula de valor mais alto, e equivaleria aproximadamente a 1,4kg de ouro de vinte e dois quilates no período em que foi vigente. Para se ter melhor ideia do seu valor no período, sabe-se que a passagem de bonde custava 200\$000, na São Paulo de 1907. In: Correio Paulistano, edição 15780, de 1907. Disponível em: <<http://bndigital.bn.gov.br/hemeroteca-digital/>>. Assim como o salário de um professor de piano chegava a 30.000\$000 e o salário de um padeiro chegava a 15.000\$000 em finais do século XIX e início do século XX. Disponível em: <<http://www.saopaulominhacidade.com.br/historia/ver/257/Precos%2Bde%2BAntigamente%2Bem%2BSa%2BPaulo>>.

74 Beraldo Marcondes de Abreu era descendente de Antônio da Cunha Abreu, primeiro proprietário das terras que compreendiam o Sítio da Casa Pintada. Também foi subdelegado do distrito da Penha em 1867. In: PEREIRA, Valquiria Stanojev Coelho; PEREIRA, Antonio Pacheco; STANOJEV, Marco Antonio. *História e estórias do povoamento e gentes de Vila Sant’Ana e Itaquera*, p. 41.

75 Dentre suas diversas atribuições estão a de delegado de polícia de Taubaté, cidade onde nasceu, na década de 1870; sócio fundador do Instituto Histórico e Geográfico de São Paulo; agricultor e jornalista. In: <<https://www.geni.com/people/Francisco-In%C3%A1cio-Xavier-de-Assis-Moura/6000000014211948341>>. Há indícios de que também tenha sido juiz, além de procurador de Beraldo Marcondes de Abreu. In: PEREIRA, Valquiria Stanojev Coelho; PEREIRA, Antonio Pacheco; STANOJEV, Marco Antonio. *História e estórias do povoamento e gentes de Vila Sant’Ana e Itaquera*, pq. 363.

76 Transcrição da escritura: “Escritura de compra [?] venda de terras na Pedreira Itaquera. S. Paulo, 24 de Janeiro de 1891 cut til [?] Ant [sic] D Baptista. Vendedores José Antonio Leite, Joaquim Leal e Felix Padeo. Compradores Antonio Jose M[sic] Jr, Dr. Ant Jose Capote V[sic]. R.20.000\$000 [sic] de frente a terra de aforamento pertencente ao Dr. Manoel Antonio d Avila na existente aldeia de S. Miguel e da Pedreira [sic] na freguezia Penha [sic]. Cartório 3º tabelião. Livro 37A Fls. 620.”

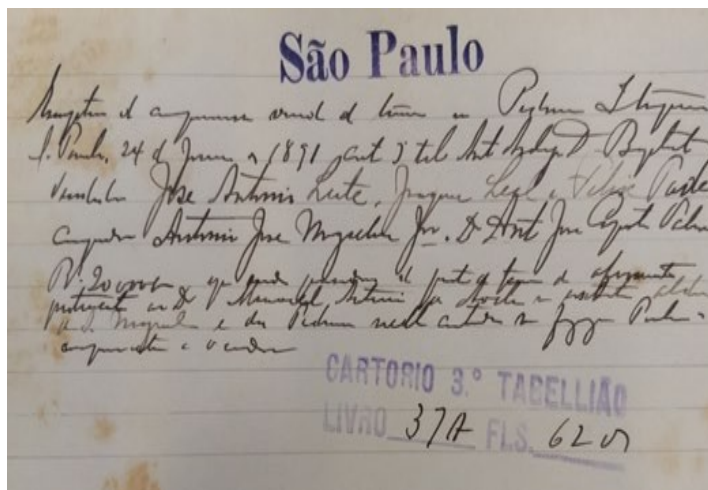


Figura 2: escritura de venda de local denominado “Pedreira Itaquera”, 1891. Fundo Aguirra, Museu Paulista da Universidade de São Paulo, CX25.

Optimo sitio, com grande terreno, casa de moradia para negocio e com boa agua corrente, situado na

**ESTAÇÃO DE ITAQUERA'**  
(Estrada de Ferro Central do Brasil)

**Quirino do Canto**  
(Auxiliado pelo antigo preposto Pedro E. de Oliveira)  
(Com escriptorio e agencia á rua S. Bento, 35)

Devidamente autorizado por quem de direito, venderá

**ao correr do martelo**  
para terminação de negocio,

**HOJE HOJE**

**Sabbado, 4 do corrente**  
**AO MEIO-DIA**

Figura 3: Correio Paulistano, edição 14930, de 1905 e edição 15177, de 1905

**IMPORTANTÍSSIMO**

**LEILÃO**  
DE

**Vastissima area**  
DE

**21.600.000 METROS QUADRADOS 21.600.000**  
das terras situadas no lugar denominado

**ITAQUERA**  
MUNICIPIO DA CIDADE DE S. PAULO

**J. DIAS**  
Escriptorio, rua do Rosario n. 102

**AUCTORIZADO**  
por alvará do exmo. sr. dr. juiz da liquidação forçada do Banco de Credito Real do Brasil

**VENDERÁ EM LEILÃO**  
**SABBADO 25 DO CORRENTE**  
**AO MEIO DIA**  
**EM SEU ARMAZEM**  
**(102 Rua do Rosario 102)**

os referidos terrenos que, partindo da estrada da Penha, em S. Paulo, passam pela aldêa de S. Miguel, seguem pela estrada do mesmo nome até ao kilometro 476.400 metros, vindo até ao kilometro 477, e partindo dahi, acompanha o rio Jacuhy, vindo confinar com as terras do Banco Evolucionista. Essa immensa area é cortada em toda a sua extensão pelos rios Jacuhy e Verde e bem assim pela Estrada de Ferro Central do Brasil.

Constitue essa vastissima area importantes matlas virgens, capoeiras e campos vastos, tendo abundancia de agua em quasi todas as situações alli encravadas.

Os terrenos muito se recommendam pelo seu saluberrimo clima, fertilidade do solo e distam da capital de S. Paulo 18 kilometros.

Chama-se a attenção dos srs. capitalistas para esta importantissima area de terrenos situada na mais importante zona do municipio de S. Paulo.

Os dois anúncios acima apresentam leilões de terras em Itaquera. O primeiro reitera que se trata de um grande terreno, com “casa de moradia e para negócio.” O segundo, mais detalhado, anuncia que se trata de uma área de 21.600.000 m<sup>2</sup>, e deixa claro quem seriam os possíveis compradores dessas terras: “Chama-se a atenção dos *srs. capitalistas* para esta importantíssima arca de terrenos situada na mais importante zona do município de S. Paulo”.<sup>77</sup> Importante também salientar que o clima aprazível de Itaquera e sua relação com a EFCB são sempre destacados como pontos positivos da região, já que eram as principais características que atraíram a elite ao local.

Assim sendo, nos finais no século XIX e nos primeiros anos do século XX, as terras de Itaquera chamavam a atenção da elite não apenas por seu fim residencial e de local de veraneio, mas também para possíveis investimentos lucrativos. Mesmo as primeiras iniciativas loteadoras diziam respeito às empresas que adquiriram grandes extensões de terra em Itaquera com outros objetivos primevos que não o de lotear. Concluímos isso, pois, além da maioria delas possuir atribuições ligadas à exploração de olarias, por exemplo, o loteamento dos terrenos teve início anos após sua compra. Eis alguns exemplos onde esse processo pode ser observado:

1. **Companhia União Central:** fundada em 1891, tinha como objetivos extrair, importar e fornecer combustíveis; montar fábricas de produtos cerâmicos; adquirir, alienar terrenos e casas; fornecer materiais para construções e explorar viações fluviais e terrestres.<sup>78</sup>

No que tange às áreas adquiridas em Itaquera, é possível que a Cia. União Central tenha exercido tanto os objetivos de produção de materiais cerâmicos e para construção, já que a região era propícia para a construção de olarias, quanto o de exploração de vias fluviais e terrestres, se levarmos em conta que as terras que a Cia. adquiriu se encontravam perto da linha da EFCB e de rios e ribeirões importantes da região. Além, também, do objetivo de adquirir e alienar terrenos e casas, sendo os mesmos posteriormente loteados.

---

<sup>77</sup> Correio Paulistano, edição 14930, de 1905 e edição 15177, de 1905. Disponíveis em <<http://bndigital.bn.gov.br/hemeroteca-digital/>>.

<sup>78</sup> Correio Paulistano, edição 10390, de 1891. Disponível em: <<http://bndigital.bn.gov.br/hemeroteca-digital/>>.

Seu fundador e diretor, Francisco Ignácio Xavier de Assis Moura, adquiriu terras nas regiões de Casa Pintada e Cubas de Rincão – ou Cantões Paulistas –, <sup>79</sup> por meio de outorga, <sup>80</sup> já em 1891. Porém, os primeiros loteamentos nessas terras podem ser observados somente a partir de 1912, tendo sido realizados por Francisco Ignácio Xavier de Assis Moura e por seu filho Gentil de Assis Moura. Sendo que, as áreas loteadas estão localizadas em ruas que levam os nomes de diversos membros da família, <sup>81</sup> denotando que os Assis Moura provavelmente foram responsáveis por um arruamento na região.

Em planta encontrada no Fundo Aguirra, a hipótese desse arruamento é reforçada. Na proposta de loteamento da mencionada planta, que pode ser vista abaixo, denominada “Planta Geral dos Cantões Paulistas pertencentes à Companhia União Central”, os lotes possuem tamanhos diversos, variando entre 130 m<sup>2</sup> e 380 m<sup>2</sup>. Eles também não dispõem de traçados padronizados, apesar de serem geométricos e retangulares, sendo delimitados e definidos de acordo com a topografia da região. As ruas traçadas ainda não possuem nomes oficiais, sendo diferenciadas apenas por letras, e nem todas são retilíneas.

Os rios e ribeirões da região cortam diversos lotes, assim como a denominada “Estrada de S. Miguel”, mais tarde renomeada como Av. Henriqueta Moura. Também há a demarcação de diversos brejos, por meio das áreas hachuradas, alguns ocupando grandes extensões dos lotes. Com essa interferência da topografia no traçado dos lotes, e vice versa, podemos apontar para uma insuficiência de correlação entre os dois, de

---

79 Já mencionamos o exemplo das terras de Casa Pintada, que pertenciam a Beraldo Marcondes de Abreu. As terras de Cubas de Rincão pertenciam aos herdeiros de José Antônio de Camargo e Maria da Conceição. Em ambas as procurações de outorga são delegadas autorizações de venda dessas terras pelos outorgados Francisco Ignácio Xavier de Assis Moura e José Rodrigues L. Ferreira, tesoureiro da Cia. União Central. In: Fundo Aguirra, CX25.

80 Ação de outorgar, de aprovar, de consentir ou de concordar; aprovação. Permissão para a realização de um serviço; licença. Declaração feita através de uma escritura pública; concessão. Procuração através da qual um advogado age em nome de seu cliente: procuração de outorga. In: <<https://www.dicio.com.br/outorga-2/>>.

81 Rua Henriqueta Moura, Rua Carlota Moura, Rua Gentil de Assis Moura e Rua Carlos Moura, esposa e filhos de Francisco Ignácio, respectivamente. Nenhuma dessas ruas foi encontrada em mapas recentes da região. A única identificável foi a Rua Henriqueta Moura, atual Avenida Pires do Rio, que liga Itaquera a São Miguel.



modo que, há a impressão de certa falta de planejamento na elaboração dessa proposta.<sup>82</sup>

Os limites do território são demarcados por meio dos nomes dos donos das propriedades vizinhas. Um desses é Beraldo Marcondes de Abreu, cujas terras também estavam sob comando da Companhia. A planta não possui datação identificável, porém, a estação de Itaquera ainda estava sob a denominação de Estação São Miguel, então, sua produção não deve ultrapassar a última década do século XIX. Também Fernando Rodrigues Deli nos informa a respeito da dita que planta e que,

nela, é apresentada a proposta de um arruamento que deve ter dado origem ao que hoje se conhece como Vila Santana e arredores, com localização junto à atual avenida Pires do Rio (identificada na planta como estrada de São Miguel) que faz a ligação do distrito de Itaquera como o de São Miguel. Entretanto, o conjunto do arruamento previsto na planta não coincide com o loteamento existente hoje, com a exceção de partes de uma ou outra via.<sup>83</sup>

Entretanto, a afirmação de que tenha sido essa iniciativa específica que deu origem à Vila Santana pode ser controversa, já que outros loteadores importantes também atuaram na região.<sup>84</sup>

---

82 A empresa responsável por sua elaboração foi a Cia. Litho-Typographica R. do Rosario.

83 DELI, Fernando Rodrigues. *Da Fazenda Caguaçu à área de Proteção Ambiental: APA do Carmo no cerne da Zona Leste paulistana*, p.77.

84 Como o coronel Francisco Rodrigues Seckler, posteriormente abordado nesse mesmo capítulo.



2. **Companhia Progresso Paulista:** fundada em 1890, tinha como foco a produção de tubos de barro para encanamento de água e esgotos.<sup>85</sup>

A Companhia atuava em diversas localidades, e nenhum acionista específico está relacionado à aquisição de terras em Itaquera, que ocorreu em meados de 1905, na região da fazenda Figueira Grande. Entretanto, não sabemos com exatidão quando teve início o loteamento da região. Os primeiros indícios encontrados são plantas, destacadas abaixo, que representam lotes formulados pela Cia. Progresso Paulista em local denominado "Vila Progresso".

Na primeira planta, datada de 1915, podemos observar que a Cia. outorgou o território à terceiro, conforme descrito em pequeno texto localizado na parte inferior da planta:

A presente planta foi archivada neste cartório em virtude da escriptura de venda e compra lavrada hoje nesta nota [sic], em que é outorgante a Companhia Progresso Paulista e outorgado Manoel Joaquim Lopes. S. Paulo, 6 de setembro de 1915. 620. Tabellião Interino.<sup>86</sup>

Independente da outorga ou não da propriedade, pela planta podemos ter noção da proposta de loteamento da área. São lotes, em sua maioria, de mesmo tamanho e formato quadricular. Nesses, as medidas reais não são clarificadas. Apenas os lotes cujo formato difere dos demais tem suas reais medidas expostas, com o menor deles medindo 6.200 m<sup>2</sup> e o maior chegando a 18.150 m<sup>2</sup>. Formato esse, que pode se diferir por conta da influência das divisas no traçado, do lado direito definidas pela linha da EFCB e do lado esquerdo definidas por terras devolutas e, por conta da estrada denominada "Caminho de Itaquera", que cortava essas terras praticamente ao meio.

A segunda planta não possui datação, porém, é possível cogitar que seja anterior à primeira, já que o território abrangido pela proposta de loteamento é maior, correspondendo a 1.992.375 m<sup>2</sup>. Ou seja, havia o território que foi outorgado em 1915 e mais. Na verdade, pelo desenho, podemos inferir que era praticamente o dobro do território analisado na

---

85 Correio Paulistano, edição 1029, de 1890. Disponível em: <<http://bndigital.bn.gov.br/hemeroteca-digital/>>.

86 Planta com lotes da Villa Progresso, Itaquera. Cia Progresso Paulista, São Paulo, 06/09/1915, s/e. Arquivo Público do Estado.

planta anterior, devendo corresponder à totalidade de terrenos da Cia. na região.

A planta possui escala de 1:5000, denotando grande grau de compatibilidade com a disposição dos lotes na realidade. De fato, ainda hoje, grande parte do bairro de Vila Progresso segue, na medida do possível, o traçado feito pela Cia. Progresso Paulista nessa planta. Em conformidade com a planta anterior, os lotes são quadriculares e as ruas são retilíneas, tendo seu traçado interrompido pelas divisas e pelo, já mencionado, Caminho de Itaquera. Aqui, uma nova divisa é adicionada, na porção norte do território, trata-se do Rio Itaquera. Novamente, também é destacada a linha da EFCB como divisa, nesse trecho mais próxima à estação XV de Novembro<sup>87</sup> do que da estação de Itaquera. Alguns lotes também são diferenciados por hachuras, podendo designar então áreas com brejos.

Outro indício referente à Cia. Progresso Paulista foi observado em edição do Correio Paulistano, de 1916, onde encontramos menção a uma festa de inauguração da igreja matriz de Villa Progresso – sendo enfatizado que se localizava na estação de Itaquera -, na qual a Cia. havia doado um lote de terras a ser sorteado, de modo que "seu produto" pudesse "ser aplicado na construção da matriz."<sup>88</sup>

Então, podemos constatar que a Cia. Progresso Paulista obtinha lucros na região tanto por meio de loteamentos quanto por meio da aplicação de sua produção de tubos de barro nas construções locais.

---

87 Quando a Villa Progresso teve início, se encontrava mais afastada da estação de Itaquera em comparação com os outros núcleos populacionais do período. Então, os próprios moradores demandaram a construção de outra estação no local, que melhor pudesse atender suas necessidades. Essa estação, denominada XV de Novembro, foi instalada em 1926 e também fazia parte da linha da EFCB. Curioso notar no caso das plantas mencionadas que, o local destacado como sendo a linha da EFCB, seria o local onde a estação XV de Novembro seria instalada mais de 10 anos depois.

88 Correio Paulistano, edição 18898, de 1916. Disponível em: < <http://bndigital.bn.gov.br/hemeroteca-digital/>>.



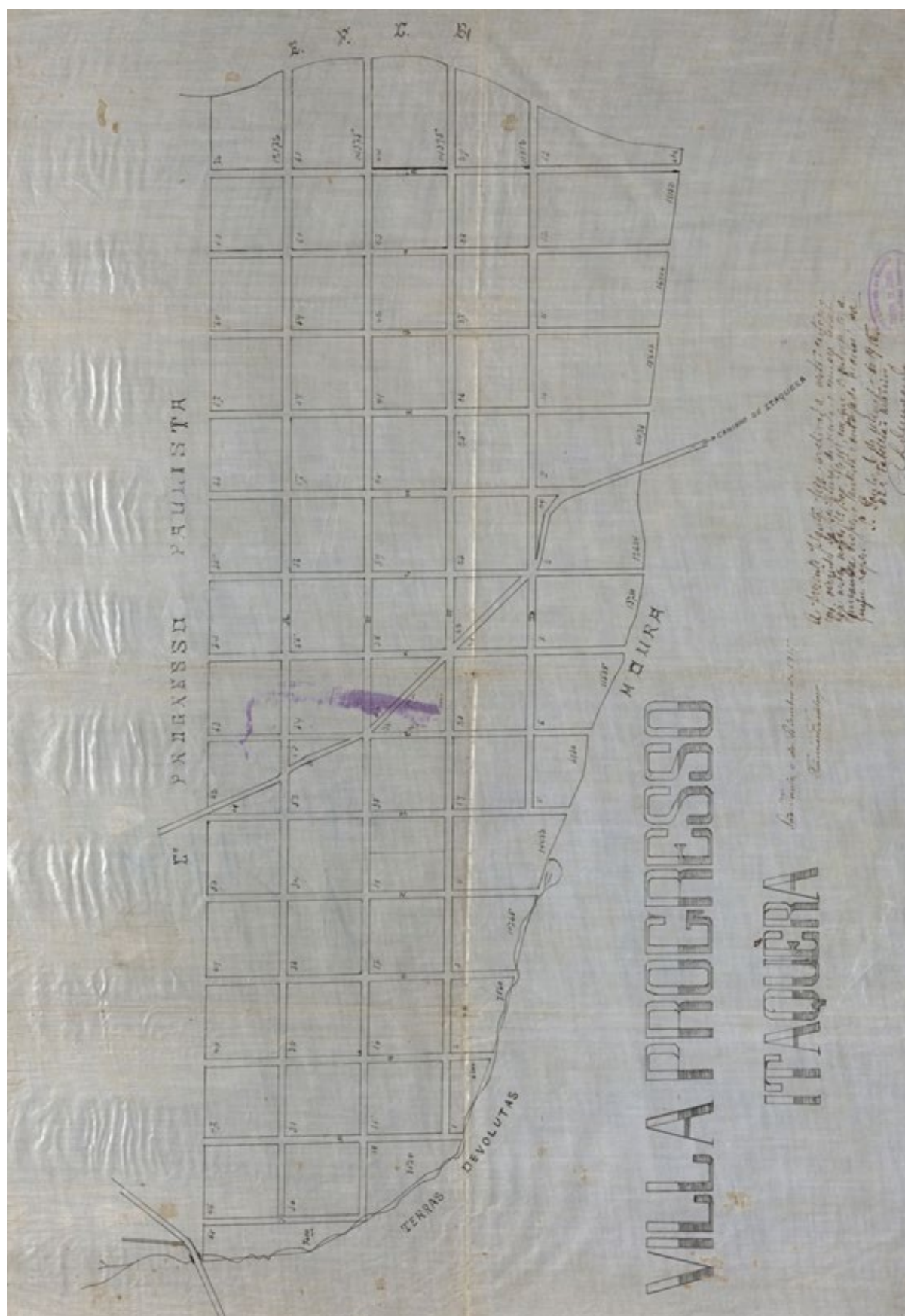


Figura 5: Planta com lotes da Villa Progresso, Itaquera. Cia Progresso Paulista, São Paulo, 06/09/1915, s/e. Arquivo Público do Estado de São Paulo

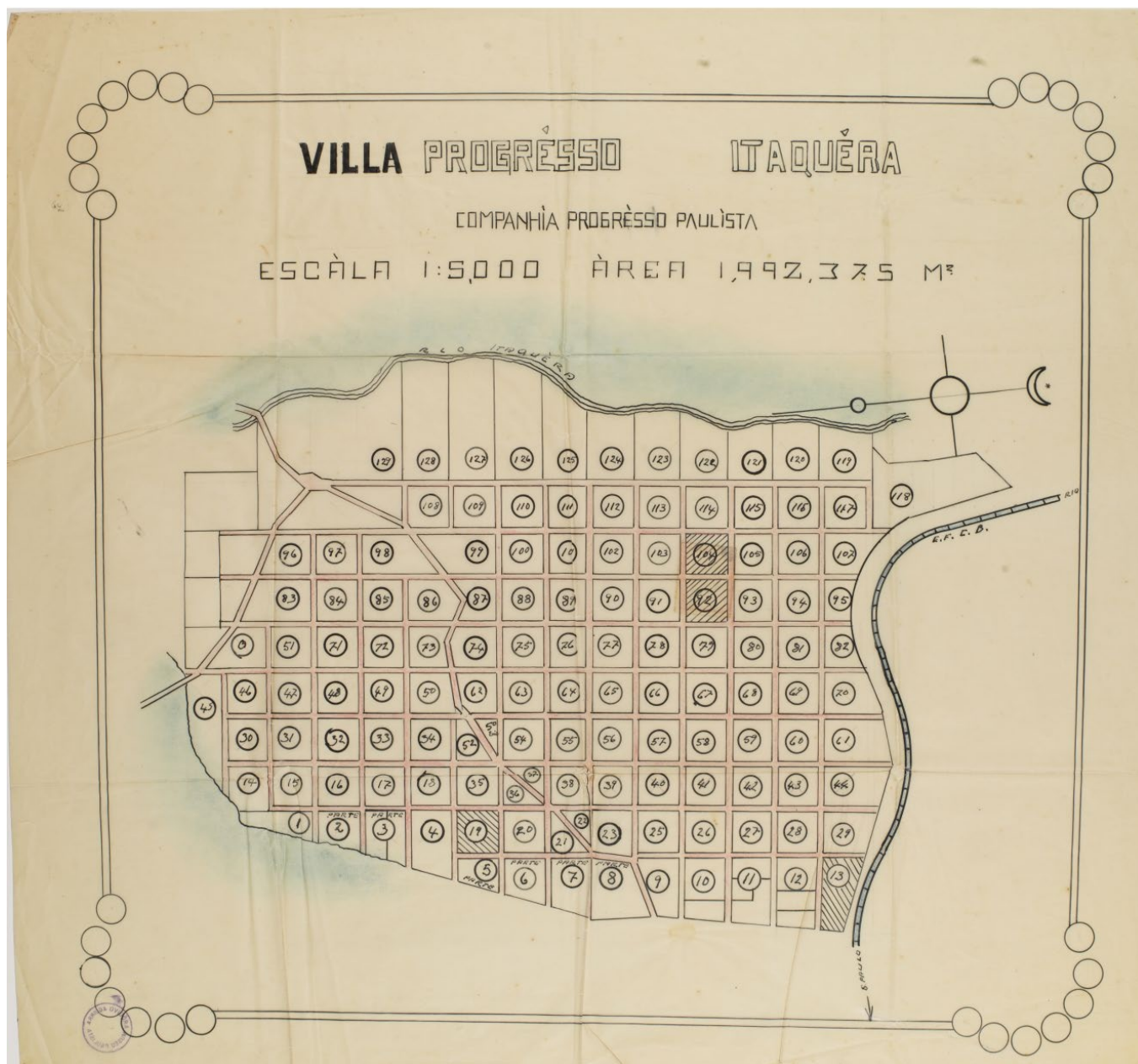


Figura 6: Planta da Villa Progresso, Itaquera. Companhia Progresso Paulista, 1:5000, s/d. Fundo Aguirra do Museu Paulista da Universidade de São Paulo

3. **Companhia Ipiranga Tramways e Construções:** fundada em 1890, tinha como atribuições a “exploração da indústria de olarias; exploração do serviço de lavanderia; construção de um bairro entre o Ipiranga e a Vila Mariana”;<sup>89</sup> além de ser definida como uma empresa de aplicação elétrica.

<sup>89</sup> BRITO, M. S. *A participação da iniciativa privada na produção do espaço urbano: São Paulo, 1890-1911*, p.15.

Mônica Silveira Brito associa esse tipo de Companhia à primeira frente urbanizadora, que estava

voltada ao mercado imobiliário urbano, com o objetivo de promover abertura de loteamentos, compra e venda de terrenos em áreas já loteadas e construção de habitações para venda ou aluguel, bem como à realização de obras públicas por empreitada e à produção/importação de materiais para construção.<sup>90</sup>

Além de que,

na primeira das frentes urbanizadoras foi muito frequente o desenvolvimento de atividades complementares entre si, como a associação entre a atividade imobiliária e a produção, importação e comercialização de materiais para construção.<sup>91</sup>

A Cia. Ipiranga de Tramways e Construções estava inserida nesse espectro. Não se sabe, entretanto, se chegou a investir nas terras que adquiriu em Itaquera, em 1891, na área denominada Rincão das Taipas.<sup>92</sup> Já que, em 1893, as repassou ao Banco União de São Paulo por adjudicação,<sup>93</sup> e no mesmo ano foi liquidada.

4. **Banco União de São Paulo:** fundado em 1890, era responsável por operações de crédito em geral; empréstimos, descontos e câmbio de hipotecas e penhores sobre propriedades rurais e urbanas; financiamento de instrumentos de trabalho; empréstimos para construção de edifícios; compra e venda de terras, no município de São Paulo e em outros, incluindo o parcelamento das mesmas; colonização de áreas no interior; levantamentos topográficos, drenagem, abertura de estradas; empreitada de obras públicas e construção para particulares; realização de melhoramentos urbanos e produção de materiais para construção.<sup>94</sup>

---

90 Idem, p.13.

91 Ibidem.

92 Região próxima à estação de Itaquera e correspondente ao que hoje seria a Vila Campanella.

93 Dentre outros significados, “a adjudicação seria o ato de transferência coativa, com a estrutura da arrematação, sendo ato de império do Estado que, contra a vontade do devedor, transfere seus bens ao credor”. In: <<https://enciclopediajuridica.pucsp.br/verbete/174/edicao-1/adjudicacao>>. Escolhemos essa definição particular, pois, como as terras de Rincão das Taipas foram repassadas ao Banco União de São Paulo no mesmo ano em que a Cia. Ipiranga foi liquidada, é possível então que a mesma estivesse em débito com o Banco União.

94 BRITO, M. S. *A participação da iniciativa privada na produção do espaço urbano: São Paulo, 1890-1911*, p.16.

Também fazia parte da primeira frente urbanizadora, possuindo atribuições que diziam respeito ao mercado imobiliário e à produção de materiais para construção. Brito também destaca que “o oferecimento de crédito para aquisição ou construção de imóvel também foi frequentemente associada às atividades imobiliárias numa única empresa”,<sup>95</sup> como foi o caso do Banco União de São Paulo.

Em Itaquera, o Banco adquiriu a região de Rincão das Taipas da Cia. Ipiranga em 1893, conforme já mencionamos e, em 1895, a vendeu para Emygdio Campanella, por 25.000\$000, tendo sido liquidado no ano seguinte. Não encontramos fontes que indiquem que houve loteamentos na região por parte do Banco. Fichas de vendas de lotes aparecem apenas quando as terras já pertenciam à Emygdio Campanella,<sup>96</sup> e quando já estavam nomeadas como Villa Campanella, ainda hoje um bairro de Itaquera.

5. **Bei, Filho e Cia:** Foi constituída em 1933 e tinha Matteo Bei<sup>97</sup> como um de seus principais sócios. Possuía como objetivos a compra e revenda de cal e seus derivados, materiais para construções e compra de terrenos para construção ou revenda em lotes à vista ou a prazo.<sup>98</sup>

Em Itaquera, a companhia adquiriu grandes lotes de terra na região de Itaquera de Baixo, hoje parte da Vila Campanella, sendo que o maior deles media 122.013 m<sup>2</sup>. Ao todo foram encontradas 10 fichas<sup>99</sup> de escrituras das compras dessas terras, todas datadas de 1935, porém, nenhuma de venda. É possível então que, nesse caso, a Bei, Filho e Cia tenha exercido apenas a função de compra de terrenos para construção,

---

95 Idem, p. 13.

96 Poucas informações foram encontradas a seu respeito, dentre elas, a de que era um oleiro. In: LEMOS, Amália Inês Geraiges; FRANÇA, Marília Cecília. *Itaquera: História dos bairros de São Paulo*, p.30.

97 Empresário ítalo-brasileiro responsável por grandes loteamentos, principalmente na região de São Mateus, na Zona Leste.

98 Cópia digitalizada de documentos arquivados. Disponível em: <[www.jucesponline.sp.gov.br/](http://www.jucesponline.sp.gov.br/)>.

99 Disponíveis em: Museu Paulista, Fundo Aguirra, CX25.



apesar de também não termos encontrados indícios de que construções poderiam ser essas.

Apesar desse exemplo diferir, em certa medida, dos apresentados anteriormente, por não terem sido feitos loteamentos e nem propostas dos mesmos - que tenham sido encontrados, pelo menos -, é interessante observá-lo, pois, nos mostra que os investimentos na região de Itaquera, feitos por esse tipo de empresa, perduraram ainda por décadas.

- 6. Banco Evolucionista:** foi fundado em 1891, visando explorar indústrias e concessões.<sup>100</sup> Diversas plantas de loteamentos na Zona Leste foram encontradas em nome do Banco, mas, nenhum foi levado a cabo.

Seguindo o intenso período de especulação imobiliária ocorrido após a proclamação da República – também conhecido como *encilhamento* -, e que também contou com a retomada da implantação de burgos agrícolas com concessões de terras devolutas,<sup>101</sup> o Banco Evolucionista adquiriu terras de Ricardo Alfredo Medina, a quem haviam sido concedidas algumas dessas terras devolutas.

Em 1894, o Banco apresentou um projeto de instalação e loteamento de um burgo agrícola em parte dessas terras, dividido em três seções, correspondentes a Lageado, Itaquera e São Miguel, respectivamente. Porém, a execução de tal burgo nunca aconteceu, já que, "o Banco Evolucionista não cumpriu as cláusulas contratuais que previam a instalação dos próprios burgos, sequer cumpriu a própria medição que deveria ser feita no prazo de um ano."<sup>102</sup> A medição e marcação corretas das terras eram necessárias para que as concessões fossem entregues, mas, o Banco fez uma medição às pressas e, sequer fez a demarcação para separar as terras públicas das particulares.<sup>103</sup>

---

100 DELI, Fernando Rodrigues. *Da Fazenda Caguaçu à área de Proteção Ambiental: APA do Carmo no cerne da Zona Leste paulistana*, p.87.

101 Idem, p.82.

102 Idem, p.83.

103 Ibidem.

Entretanto, o Banco chegou a vender lotes de terras nesses locais, conforme demonstrado por algumas fichas do Fundo Aguirra. Porém, devido ao não cumprimento das cláusulas contratuais mencionadas, o Banco não possuía a propriedade definitiva dessas terras, agindo então na ilegalidade.<sup>104</sup> De forma que, essas iniciativas geraram diversos processos de proprietários da região contra o Banco, como Rodrigo Pereira Barreto e o próprio Convento do Carmo.<sup>105</sup>

Na verdade, em nome do Banco muitas atividades irregulares foram praticadas, conforme nos revela Deli, tais como:

Venda e hipoteca de terrenos dos quais não eram os legítimos donos; concessão, mediante pagamento, de direitos a moradores (que não precisavam de tal concessão para estarem ali); extorsões e intimidações (muitas contra pessoas simples, donas de lotes urbanos de pequenas proporções); e uma grande grilagem de terras a partir, por exemplo, da manipulação de antigos foros e assinatura falsa de sucessores, bem como a conivência de certos cartórios.<sup>106</sup>

Essa iniciativa nos é interessante para mostrar que já na década de 1890 havia um mercado de terras considerável em Itaquera, tendo em vista as plantas das terras demarcadas como pertencentes ao Banco Evolucionista e que, portanto, poderiam ser vendidas. Além disso, os efeitos das ações descritas "continuariam a ser sentidos durante muito tempo, mesmo com a consolidação da urbanização na Zona Leste",<sup>107</sup> devido aos problemas referentes à grilagem.

Grandes proprietários da região também lotearam terras, sem estar diretamente vinculados a nenhuma Companhia específica que tinha esse objetivo. Nesses casos, os loteamentos tiveram maior destaque a partir da década de 1910. Muitos desses proprietários, além dos loteamentos, também foram diretamente responsáveis por algumas melhorias na localidade, conforme explicitaremos.

---

104 O detalhamento das falcatuas do Banco Evolucionista pode ser observado em diversas atas da Câmara Municipal, de 1911 à 1913.

105 Disponível em: Museu Paulista, Fundo Aguirra, CX25.

106 DELI, Fernando Rodrigues. *Da Fazenda Caguaçu à área de Proteção Ambiental: APA do Carmo no cerne da Zona Leste paulistana*, p.90.

107 Idem.

- 1. Rodrigo Pereira Barreto e Coriolano Pereira Barreto:** Rodrigo Pereira Barreto era um latifundiário de Ribeirão Preto e também advogado, que adquiriu terras em Itaquera em 1890,<sup>108</sup> denominadas Sítio Caçapava e Sítio Caguassu.<sup>109</sup> A nomenclatura e a proximidade com a Fazenda Caguassu, dos Carmelitas, renderam alguns processos de demarcação de terras, registrados por Aguirra.

Apesar de não ter sido encontrada nenhuma confirmação de que Pereira Barreto explorou ou loteou suas terras em Itaquera por meio de alguma Companhia, ele foi fundador de algumas iniciativas no mínimo interessantes e para as quais as terras em Itaquera poderiam ser úteis. Foi, por exemplo, presidente de uma denominada "Empresa Construtora de Casas para o Proletariado", fundada em 1890.<sup>110</sup> Foi também diretor da "Companhia Mercantil de Obras Públicas".<sup>111</sup> E, por fim, foi fundador da "Leiteria Paulista", que tinha como uma de suas cláusulas a de que,

para a realização de seus fins, adquirirá a empresa por comprar, arrendamento ou aforamentos: fazendas de criar e de cultura; estabelecimentos para depósitos de seus produtos; terrenos devolutos dos municípios, Estados ou da União, apropriados aos fins da empresa, podendo quando julgar conveniente dividi-los em lotes e arrendá-los ou vendê-los.<sup>112</sup>

Não há indícios concretos, entretanto, de que essas companhias tenham atuado em Itaquera. Além dos processos de demarcação, o plantio de café é outro fator confirmado da atuação de Rodrigo Pereira Barreto na região. Quanto aos loteamentos, Escobar Franelas lhe atribui a divisão de sua propriedade e a venda "em lotes menores, de 10 mil metros quadrados cada, para uso como área de veraneio de famílias endinheiradas, como os D'Angelo e os Baumann".<sup>113</sup>

---

108 Essas terras foram compradas de Augusto Rodrigues dos Santos pelo valor de 14.000\$000. In: Fundo Aguirra, CX25.

109 Área na porção sul da estação, próxima ao que seria a Villa Camorzina, quando do loteamento da fazenda dos carmelitas.

110 O Mercantil, edição 01821, de 1890. Disponível em: <<http://bndigital.bn.gov.br/hemeroteca-digital/>>.

111 Idem.

112 Correio Paulistano, edição 10308, de 1891. Disponível em: <<http://bndigital.bn.gov.br/hemeroteca-digital/>>.

113 FRANELAS, Escobar. *Itaquera: Uma breve introdução*, p. 84.

As primeiras fichas de venda de lotes nessas terras, porém, apareceram em nome de seu filho, Coriolano Pereira Barreto, a partir de 1913. Há também plantas, do mesmo período, onde esses lotes são devidamente sinalizados, conforme exemplo abaixo. Nele, muitos dos compradores eram de fato notadamente abastados e compraram mais de um lote ou lotes grandes, como foi o caso de Benedicto Giannelli, Augusto Baumann, Manoel Ferreira Guimarães, Miguel Mastrocolla, entre outros. Alguns dos quais seriam figuras importantes para o desenvolvimento do bairro. Mas, houve também venda de lotes menores, provavelmente destinados às pessoas mais pobres. Até cerca de oito lotes menores podiam se enquadrar no território que correspondia a um único lote comprado pela elite.

A planta exemplificada data de 1915 e possui escala de 1:2000. As ruas demarcadas são diferenciadas por letras e os lotes também possuem numeração, sendo que seu desenho possui traçado retilíneo e uniforme na maior parte do território. Nela, é retratada apenas parte das terras de Coriolano, em região bem próxima à estação – sendo o local denominado mesmo como “Estação de Itaquera” –, tendo sido elaborada pelo engenheiro Luiz Pereira Barreto Filho, primo do mesmo. Suas divisas mais notáveis são o Ribeirão Jacú, destacado em azul na parte inferior da planta e, a linha da EFCB, referendada à esquerda.



**2. Francisco Rodrigues Seckler:** foi farmacêutico e posteriormente diretor da escola de farmácia e odontologia de São Paulo. Na região de Itaquera atuou como Presidente do Diretório Político de São Miguel, Itaquera e Lageado,<sup>114</sup> pelo menos entre 1919 e 1928. Foi também subprefeito de Itaquera e Lageado entre 1926 e 1930 e vereador.

Adquiriu terras na região de Casa Pintada, posterior Vila Santana, em 1912, de Beraldo Marcondes de Abreu, representado por Francisco Ignácio Xavier de Assis Moura.<sup>115</sup> As primeiras fichas de venda de suas terras, em lotes, começam a aparecer a partir de 1915.

No acervo digital da Câmara Municipal de São Paulo existe uma série de requerimentos e ofícios que dizem respeito à sua atuação como subprefeito e sua relação com o então presidente da Câmara dos Vereadores, Major Luiz Fonseca. Dentre esses ofícios, destacam-se: um datado de 1927, em que é negado o pedido de Seckler para obter passe livre na linha da EFCB; um de 1929, em que Seckler agradece ao Major Luiz Fonseca por sua reeleição como subprefeito, deixando entrever um possível interesse político; e uma resolução de 1924, que detalha as ruas formadas a partir do retalhamento de parte de sua propriedade, em Vila Santana, como sendo de uso comum, reiterando sua importância na urbanização daquela localidade. Essa resolução conta também com uma planta da área mencionada, ajudando a esclarecer quem então ocupava a porção norte da estação naquele período.<sup>116</sup> Dentre as ruas oficializadas em suas terras, estão a Rua Monsenhor José Rodrigues Seckler,<sup>117</sup> nome

---

114 Correio Paulistano, edição 20032, de 1919. Disponível em: < <http://bndigital.bn.gov.br/hemeroteca-digital/> >.

115 PEREIRA, Valquiria Stanojev Coelho; PEREIRA, Antonio Pacheco; STANOJEV, Marco Antonio. *História e estórias do povoamento e gentes de Vila Sant'Ana e Itaquera*, p.349.

116 Ofício n.352, de 28/02/1927. Disponível em: <<http://documentacao.camara.sp.gov.br/iah/fulltext/documentoshistoricos/OF0041-1927.pdf>>; Ofício de 16/01/1929. Disponível em: <<http://documentacao.camara.sp.gov.br/iah/fulltext/documentoshistoricos/OF0022-1929.pdf>> e Resolução n.333, de 29/11/1924. Disponível em: <<http://documentacao.camara.sp.gov.br/iah/fulltext/documentoshistoricos/RES0333-1924.pdf>>

117 Atual Rua Francisco Alarico Bérigamo.

de seu irmão, e a Rua Coronel Francisco Rodrigues Seckler, que ainda hoje permanece com esse mesmo nome.

## 2.2.Crescimento e melhorias

Conforme aumentava o número de loteamentos e conseqüentemente a população de Itaquera crescia, aumentavam também a necessidade e os apelos por melhorias na região. Conforme já brevemente mencionado, muitas dessas melhorias foram levadas a cabo pela elite que lá residia ou investia.

O principal exemplo a ser citado é Francisco Rodrigues Seckler. Sendo presidente do Diretório Político de São Miguel, Itaquera e Lageado e posteriormente subprefeito de Itaquera e Lageado, além de vereador municipal, conforme já mencionado, Seckler conseguia solicitar melhorias para a região diretamente à Câmara de Vereadores – o que não significava que fossem atendidas. Em alguns exemplos encontrados em atas de reuniões da Câmara, podemos observar solicitações tais como: a criação de um cemitério em Vila Santana, melhoramentos nas ruas já estabelecidas na região, instalação de um matadouro, entre outros.<sup>118</sup> Dificilmente as solicitações eram atendidas, ou o eram após muitas reuniões, pelo que apuramos ao compulsar as atas da Câmara.

Outro ator social que merece menção é Augusto Carlos Bauman que, juntamente com Seckler, é identificado como sendo benfeitor da região. Tendo sido presidente da Comissão de Melhoramentos de Itaquera,<sup>119</sup> sócio fundador da Associação Itaquerense de Esportes Atlético,<sup>120</sup> além de juiz de paz de Itaquera e Lageado, quando posteriormente estes foram elevados à categoria de Distritos de Paz. Bauman e Seckler,

Imbuídos da suposta função social de dinamizar a região, determinando as bases do seu desenvolvimento, estes indivíduos se envolveram com a urbanização do bairro,

---

118 Projeto n. 80, de 1923, indicação n. 22, de 1924 e requerimento n. 83, de 1924. Disponíveis em: <<http://129.191.25.220/docs/Sessoes/Ordinarias>>.

119 Correio Paulistano, edição 20097, de 1919. Disponível em: <<http://bndigital.bn.gov.br/hemeroteca-digital/>>.

120 Correio Paulistano, edição 2º279, de 1919. Disponível em: <<http://bndigital.bn.gov.br/hemeroteca-digital/>>.

financiando obras diversas e, em especial, edificações, doando vastas quantias à tais intentos.<sup>121</sup>

Assim nos informa Lucas Florêncio, e tal afirmação tem vistas nas fontes observadas. Em trecho do livro de tombo da Igreja Matriz de Itaquera, de 1928, por exemplo, tem-se a seguinte informação a respeito da construção da mesma, que reitera a ideia explanada:

Dando inicio as obras com donativos por subscrições feitas em breve foram levantadas as paredes, sendo interrompida por falta da verba. Graças aos esforços de Sr. Miguel Mastrocola, Salvador Novelli, Lucio Ferreira, Jorge Andrade, e mais tarde Sabbado d'Angelo e outros dedicados catholicos poude ser inaugurada a Igreja há dois anos.<sup>122</sup>

No entanto, muitas das solicitações dos moradores, sendo ou não da elite, diziam respeito a elementos básicos para um núcleo populacional em desenvolvimento, como era o caso de Itaquera. No Correio Paulistano há diversos exemplos dessas solicitações, que tem vistas também nos documentos da Câmara Municipal. Já em 1917, os moradores elaboraram abaixo assinados solicitando a criação de um mercado de caipiras e a instalação de iluminação no local.<sup>123</sup> Nessa mesma edição exemplificada, ainda é destacado que a região é “de população densa, devido aos vários trens da Estrada de Ferro Central do Brasil e ao fácil acesso à Capital.” O destino dessas solicitações pode ser acompanhado em documento da Câmara Municipal de São Paulo que, sendo enviado à Prefeitura, alegava que a instalação de um mercado de caipiras na localidade era necessária, pois, traria grande desenvolvimento ao município, além de evitar que os moradores tivessem que se deslocar até a capital ou Mogi das Cruzes para terem acesso a víveres.<sup>124</sup>

Ações como essa são representativas “de um tipo de relação dos cidadãos com a própria cidade, mediada pela legislação”,<sup>125</sup> conforme aponta Josianne Cerasoli. Ao

---

121 COSTA, Lucas Florêncio. *Um Sabbado em Itaquera*. A trajetória do industrial Sabbado D'Angelo e sua relação com a cidade de São Paulo, p.44.

122 Livro de tombo da Igreja Matriz de Itaquera, *Breve Histórico de Itaquera*, 1928. Disponível no acervo da Igreja Matriz de Itaquera.

123 Correio Paulistano, edição 19229, de 21/01/1917. Disponível em: <<http://bndigital.bn.gov.br/hemeroteca-digital/>>.

124 Requerimento arquivado em 20/01/1917. Disponível em: <<http://documentacao.camara.sp.gov.br/iah/fulltext/documentoshistoricos/REQM0041-1916.pdf>>.

125 CERASOLI, Josianne Francia. *Modernização no plural: obras públicas, tensões sociais e cidadania em São Paulo na passagem do século XIX para o XX*, p. 67.



tratar de exemplo em que moradores da Penha e da Freguesia do Ó encaminharam requerimentos visando melhorias nas ditas regiões, a autora também destaca que:

Na argumentação e no modo de se dirigirem ao poder municipal, é possível notar como pessoas de arrabaldes tão distantes pareciam compreender a Câmara Municipal como um poder legítimo e legitimador ao qual tinham franco acesso – percebiam-se como parte da cidade e participantes da cidadania implícita nessas relações. Partindo de uma necessidade percebida pelo povoado ou parte dele, escolheram a via legal – pedido de autorização – para realizarem aquilo que julgavam ser um direito, e o fato de serem suscitadas a partir de problemas pontuais não diminuía sua carga política e sua vinculação estreita com amplas questões então em debate. Há nesse caminho noções de cidadania, de governo, de direito e a ideia de pertencimento que parecem legitimar o pedido feito.<sup>126</sup>

Apesar da citação acima se referir a processos que ocorreram em outros locais da cidade, também podemos correlacioná-la ao exemplo de Itaquera, já que, havia também certa noção de pertencimento intrínseca no requerimento descrito anteriormente. Podemos assim concluir, pois, cerca de 70 moradores assinaram o referente documento - alguns nomes conhecidos pelas vendas de terras na região -, em nome de toda a comunidade, em prol de uma melhoria que seria para usufruto de todos. Havia então, além de uma noção de pertencimento, uma noção de cidadania, na medida em que os moradores se achavam no direito de usufruir das melhorias e projetos da capital, nesse caso de uma construção básica a qualquer comunidade – um mercado –, mas, também sabiam que estavam sujeitos a um poder que consideravam legítimo.<sup>127</sup>

Cerasoli também menciona que:

A maior parte dessas reivindicações chegava ao poder municipal por meio de requerimentos, representações e abaixo-assinados, mas também ocorria a mediação da imprensa, que publicava as reclamações, esperando sensibilizar os membros dos poderes públicos municipais.<sup>128</sup>

Novamente, essa caracterização se aplica à Itaquera, já que, muitos dos requerimentos dos moradores, além de chegarem ao poder municipal, eram publicados e descritos em periódicos como o *Correio Paulistano*. Porém, apesar de toda a divulgação dessas necessidades e da articulação dos pedidos “em termos politicamente aceitos, cientificamente conhecidos, socialmente respeitados”, a administração municipal

---

126 Idem.

127 CERASOLI, Josianne Francia. *Modernização no plural: obras públicas, tensões sociais e cidadania em São Paulo na passagem do século XIX para o XX*, p. 68.

128 Idem, p. 70-71.

poderia indeferi-los se os julgassem improcedentes ou se não correspondessem “com suas prioridades e possibilidades.”<sup>129</sup>

Foi esse o caso do dito requerimento, de 1917, solicitando a construção de um mercado de caipiras. O pedido, direcionado primeiramente ao vereador Almerindo Meyer Gonsalves, recebe uma resposta desanimadora quando a Câmara Municipal o repassa para a Prefeitura, à época sob o comando de Washington Luís:

Itaquera é uma estação da Estrada de Ferro Central, em campo pobre, circundada de 130 casas dispersas, com população que pouco produz e pouco consome, não se justificando a criação do mercado.<sup>130</sup>

Contudo, o aparente descaso da prefeitura não é grande obstáculo ao crescimento de Itaquera. A exemplo disso, no ano seguinte, ainda no Correio Paulistano, é possível ver uma nota informativa a respeito de diversas obras concluídas ou em andamento na região, tais como a inauguração de um armazém de secos e molhados em Vila Santana, as obras da Igreja Matriz de Itaquera – a de Vila Santana, no caso - e até mesmo a possível instalação de uma fábrica de calçados<sup>131</sup> de uma companhia americana.<sup>132</sup> Mas, a resposta da prefeitura é ainda mais contraditória se levarmos em conta as construções e investimentos que já existiam em Itaquera desde os primeiros anos do século XX.

Pelo menos em 1908 já se tem o conhecimento da existência de uma escola mista primária na região,<sup>133</sup> apesar de não sabermos com exatidão quando foi inaugurada. Em 1909, novamente pelo Correio Paulistano, notamos que tal escola se localizava na propriedade de Rodrigo Pereira Barreto, indicando que provavelmente havia sido aberta por iniciativa do mesmo. Em 1916 é mencionada a criação do que aparenta ser outra escola, voltada para “meninos e meninas pobres”, sendo uma

---

129 Idem, p. 68.

130 Requerimento arquivado em 20/01/1917. Disponível em: <<http://documentacao.camara.sp.gov.br/iah/fulltext/documentoshistoricos/REQM0041-1916.pdf>>.

131 Que provavelmente não chegou a ser instalada, já que a eletricidade só chegou em Itaquera na década de 1950.

132 Correio Paulistano, edição 19639, de 11/03/1918. Disponível em: <<http://bndigital.bn.gov.br/hemeroteca-digital/>>.

133 Correio Paulistano, edição 15956, de 1908. Disponível em: <<http://bndigital.bn.gov.br/hemeroteca-digital/>>.

iniciativa da "Sociedade Beneficente Amigos da Pátria".<sup>134</sup> Com essa caracterização específica da escola, notamos que já em 1916 havia população carente em Itaquera e não apenas a elite. Notamos também o quão importante era alfabetizar a todos, inclusive "meninos e meninas pobres." Raquel Glezer nos esclarece a possível razão desse interesse:

O Estado de São Paulo, logo no começo da República, criou um sistema escolar: escolas elementares, que tinham como ponto fundamental o ensino de história do Brasil, da língua pátria, da moral e do civismo, a criação de uma identidade nacional – a criação de uma massa brasileira. Formou-se uma rede de escolas: o grupo escolar rural ou urbano, que pretendia educar as crianças das famílias mais pobres por quatro ou cinco anos, o que na prática se reduzia para dois ou três, tempo suficiente para introjetar as noções de civismo consideradas importantes. Tentaram expandir o uso da língua portuguesa, proibindo a existência das escolas que ensinavam em língua materna: escolas italianas; escolas alemãs e escolas japonesas. O sistema educacional foi criado para nacionalizar as massas populares.<sup>135</sup>

Outro fator indicativo do crescente aumento populacional e desenvolvimento regional era a inauguração de igrejas e a realização de festas religiosas. Nesse sentido, temos o exemplo já supracitado, de 1928, da Igreja Matriz de Itaquera – esta, localizada na Vila Carmozina. Mas, anteriormente, já temos notícia da inauguração da Irmandade Nossa Senhora da Aparecida de Itaquera, em 1915,<sup>136</sup> e da matriz de Vila Progresso, em 1916, que contou com festa e sorteio de lote pela Cia. Progresso Paulista, conforme mencionado anteriormente. São também noticiadas, em diversas ocasiões, festas na matriz de Vila Santana. Em exemplo abaixo observamos um desses eventos:

---

134 Correio Paulistano, edição 19055, de 1916. Disponível em: <<http://bndigital.bn.gov.br/hemeroteca-digital/>>.

135 GLEZER, Raquel. *Chão de terra e outros ensaios sobre São Paulo*, p.181.

136 Correio Paulistano, edição 18222, de 1915. Disponível em: <<http://bndigital.bn.gov.br/hemeroteca-digital/>>.

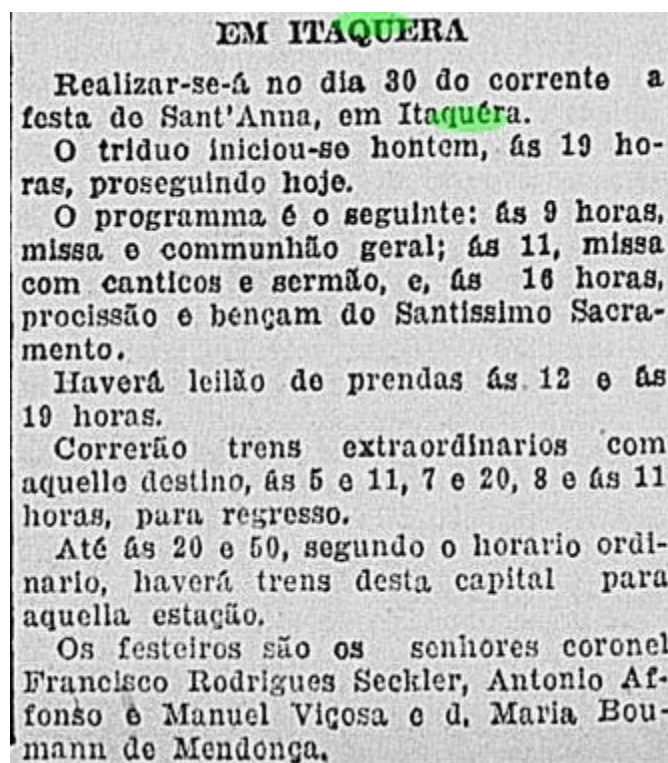


Figura 8: Correio Paulistano, edição 19053, de 1916

Interessante notar nesse exemplo que, a EFCB disponibilizou até mesmo trens extraordinários rumo a Itaquera, demonstrando que não apenas os moradores locais participavam das festividades, mas evidenciando, também, certa relevância de Itaquera no cenário religioso paulistano.

As iniciativas e jogos esportivos também faziam parte da rotina itaquerense já na década de 1910. Havia um time de futebol masculino “Flor de Itaquera”, que tinha como presidente de sua diretoria Francisco Rodrigues Seckler,<sup>137</sup> e que constantemente participava de competições na localidade. Novamente, a influência da elite nesse aspecto social era comum, dado que “as agremiações eram fundadas sempre vinculadas à um grupo, seja de familiares, amigos, profissionais e/ou moradores de um mesmo sítio geográfico.”<sup>138</sup>

137 Correio Paulistano, edição 19647, de 1918. Disponível em: <<http://bndigital.bn.gov.br/hemeroteca-digital/>>.

138 PEREIRA, Valquiria Stanojev Coelho; PEREIRA, Antonio Pacheco; STANOJEV, Marco Antonio. *História e estórias do povoamento e gentes de Vila Sant'Ana e Itaquera*, p.271.

São noticiadas, também, competições de baseball e basquete, ambos os casos tendo os times constituídos por mulheres, ou “senhoritas da aprazível Itaquera”, nas palavras do Correio Paulistano.<sup>139</sup>

Também a essa altura, o crescimento de Itaquera havia superado mesmo o do distrito de São Miguel, do qual esteve sob jurisdição até 1920. Em alguns livros de tombo da Arquidiocese de São Paulo, disponíveis no arquivo da Cúria, que nos informam números gerais sobre diversas paróquias da cidade, podemos ter uma ideia ainda mais clara a respeito do crescimento de Itaquera em comparação com São Miguel. Tomemos como exemplo o livro de 1915, onde Itaquera era meramente mencionada como uma paróquia filial de São Miguel, porém, notamos que o número de alunos no catecismo contabilizava 48 na igreja matriz de São Miguel, enquanto nas capelas de N. S. do Carmo e SantAna, em Itaquera, esse número era de 227 ao todo.<sup>140</sup> Outro dado é que o número de comunhões na matriz de São Miguel foi de 142 no referido ano, enquanto as comunhões de suas capelas filiais<sup>141</sup> totalizaram 1698<sup>142</sup> e, mesmo Itaquera não sendo referida especificamente neste caso, podemos inferir que era responsável por grande parte dessas comunhões. Outro dado importante referido neste ano foi o número de casamentos, 35 registrados na matriz de São Miguel e, 207 registrados nas capelas de Itaquera.<sup>143</sup>

Já no livro de tombo datado de 1931, Itaquera<sup>144</sup> e São Miguel já eram duas paróquias distintas, deixando mais claro ainda a diferença populacional e de

---

139 Correio Paulistano, edição 20146, de 1919. Disponível em: <<http://bndigital.bn.gov.br/hemeroteca-digital/>>.

140 Livro do tombo da Arquidiocese de São Paulo, 1915. *Catecismo, mapa n. 16*, p. 89. Arquivo da Cúria Metropolitana de São Paulo.

141 Dentre as filiais relacionadas à São Miguel estão: Itaquera (com as capelas de N. S. do Carmo, de SantAna e a da Parada 15 de Novembro), Lageado Novo, Lageado Velho, Passagem Funda, Iguatemi, Ferraz de Vasconcelos e Cangaíba. In: Livro do tombo da Arquidiocese de São Paulo, 1915. *Catecismo, mapa n. 16*, p. 89. Arquivo da Cúria Metropolitana de São Paulo.

142 Livro do tombo da Arquidiocese de São Paulo, 1915. *Movimento Espiritual, mapa n. 17*, p. 92. Arquivo da Cúria Metropolitana de São Paulo.

143 Livro do tombo da Arquidiocese de São Paulo, 1915. *Quadro comparativo entre o registro paroquial e civil, mapa n. 20*, p. 104. Arquivo da Cúria Metropolitana de São Paulo.

144 Outro dado curioso presente neste livro é que, são registradas três escolas religiosas em Itaquera: escola N. S. do Carmo, de 1931; escola São José, de 1931 e escola da Sagrada Família, de 1929. Todas eram apenas primárias. A escola N. S. do Carmo e a escola da Sagrada Família eram mistas e, essa última

crescimento entre as duas, ao menos de acordo com os dados paroquiais. Nesse livro, o número de alunos nos catecismos, em Itaquera, perfazia um total de 777 (englobando a Igreja Matriz de Villa Carmozina, Igreja de SantAna, Igreja Santa Quitéria, os alunos do Bairro do Lageado e da Parada 15 de Novembro, o Asilo da Divina Providência e a Escola Paroquial). Em São Miguel esse número era de 50, referente apenas à Matriz.<sup>145</sup> Já os batizados, nesse período, somaram-se 171 na matriz de Itaquera e 12 na matriz de São Miguel.<sup>146</sup> No entanto, o dado onde a diferença entre as duas paróquias fica mais gritante é o referente ao total de população católica que, em Itaquera correspondeu à 6195 almas e em São Miguel à 490.<sup>147</sup>

Temos também uma folha topográfica onde essa diferença populacional se faz visivelmente clara.

---

era gratuita para todos os alunos. In: Livro do tombo da Arquidiocese de São Paulo, 1931. Escolas e Externatos, mapa n. 24, p.144-145. Arquivo da Cúria Metropolitana de São Paulo.

145 Livro do tombo da Arquidiocese de São Paulo, 1931. *Catecismo*, mapa n. 15, p. 100 e 106. Arquivo da Cúria Metropolitana de São Paulo.

146 Livro do tombo da Arquidiocese de São Paulo, 1931. *Batizados*, mapa n. 18, p. 122-125. Arquivo da Cúria Metropolitana de São Paulo.

147 Livro do tombo da Arquidiocese de São Paulo, 1931. Paróquias, mapa n. 13, p. 81-83. Arquivo da Cúria Metropolitana de São Paulo.





Figura 9: Carta dos Excursionistas. Primeira secção, Comissão Geographica e Geologica, 1:200.000, 1923. Arquivo Público do Estado de São Paulo. Com recorte da área que compreende São Miguel e Itaquerá.

A folha, denominada “Carta dos Excursionistas” e datada de 1923, quando Washington Luis já era então presidente de São Paulo, possui escala de 1:2000.000 e retrata quase todo o Estado de São Paulo. Foi elaborada pela já referendada Comissão Geográfica e Geológica e, nela podemos notar que os locais mais populosos estão representados por hachuras acinzentadas. Sendo assim, fica claro que o núcleo populacional de Itaquera era bem maior do que o de São Miguel, nesse período, conforme observamos melhor no recorte feito, refletindo o grande crescimento que ocorria no centro da cidade. Além disso, são demonstradas na planta algumas estradas de ferro, dentre elas a EFCB, estradas de rodagem, fazendas e sítios e, também, características topográficas como rios e curvas de altura de acordo com o nível do mar.

À época em que a folha foi elaborada, completava-se três anos que Itaquera havia sido elevada oficialmente à categoria de Distrito de Paz, com a Lei n.1756, de 1920.<sup>148</sup> Mas, essa lei apenas confirmou legalmente o crescimento que já ocorria a olhos vistos, do, até então, bairro do Distrito de São Miguel. A década de 1920 marca o início da transformação de Itaquera em um importante polo de trabalhadores e, também, as consequências dos investimentos que vimos até aqui em sua paisagem social e urbana. Trataremos, a seguir, de seu papel perante a modernização crescente da cidade de São Paulo e a influência dessa modernização na caracterização de Itaquera como um bairro dormitório.

---

148 Que criou os Distritos de Paz de Itaquera e Perdizes. Disponível em: <<https://www.al.sp.gov.br/repositorio/legislacao/lei/1920/lei-1756-27.12.1920.html>>.



### CAPÍTULO III - Itaquera se consolida

#### 3.1. Modernização "segregacionista" e seu reflexo na divisão da sociedade paulistana

O crescimento de Itaquera, e dos subúrbios como um todo, era reflexo do crescimento da capital paulista e da própria expansão da modernidade. Entretanto, no Brasil, essa modernidade estava pautada por dilemas. Candido Malta Campos nos revela que, ao mesmo tempo em que as cidades brasileiras buscaram seguir os exemplos de modernização do Hemisfério Norte, continuaram baseadas em estruturas sociais contrárias ao desenvolvimento urbanístico almejado. Diz ele,

Assim, a coerência e o alcance das propostas urbanísticas desenvolvidas para cidades brasileiras eram limitados, não apenas pelas contradições estruturais e conflitos que marcam o espaço urbano em geral, mas também pelos impasses da modernização periférica – a qual nos condenaria a perseguir o moderno sem nunca atingir a modernidade.<sup>149</sup>

De modo mais claro, e retomando a discussão, o mesmo autor aponta que,

O dilema da modernização periférica nos condenaria a sempre perseguir o moderno sem nunca atingir a modernidade – a qual pressupõe uma ruptura estrutural, não apenas nas hierarquias sociais internas, mas também no que se refere à própria estrutura que preside ao princípio modernizador, distinguindo centro e periferia, desenvolvimento e atraso. Expandindo-se sempre de um núcleo irradiante – nação "adiantada", elite "esclarecida", técnica "científica" - e jogando na sombra os territórios do "atraso", nossos movimentos modernizadores serão todos parciais por natureza.<sup>150</sup>

O autor também destaca, em diálogo com Raymundo Faoro, que modernização e modernidade são dois conceitos distintos, sendo que a modernidade abrange todas as classes da sociedade, enquanto a modernização privilegia majoritariamente as classes dominantes:<sup>151</sup>

Portanto, sob o ponto de vista dos estratos dominantes estabelecidos, esse caráter limitado da modernização será antes uma virtude que um obstáculo. Parte-se do princípio de que as vantagens do mundo moderno podem ser incorporadas à situação local sem alternar suas estruturas sociais e de dominação.<sup>152</sup>

---

149 CAMPOS, Cândido Malta. *Os rumos da cidade: Urbanismo e modernização em São Paulo*, p.21.

150 Idem, p.27.

151 Ibidem.

152 Idem, p. 28.

Ambos os conceitos entraram em voga em São Paulo a partir, principalmente, da segunda metade do século XIX, quando a cidade adquiriu posição de destaque pelo desenvolvimento do Complexo Cafeeiro. A modernização em São Paulo pode ser notada, sobretudo, no alargamento do mercado imobiliário<sup>153</sup> e na rede de infraestrutura urbana que, o grande crescimento populacional da capital demandou, alternando prioridades, que sempre contemplavam bairros de uma diminuta elite dirigente, e deixava para etapas sucessivas os bairros que iam sendo formados em outras franjas da cidade.

Dessa forma, enquanto os espaços ocupados pela elite recebiam todo tipo de melhoramento urbano, à classe trabalhadora, em sua grande maioria, eram relegadas áreas cada vez mais longínquas do centro da cidade, aonde esses melhoramentos, se chegavam, o faziam tardiamente. Essa “segregação urbana”, de acordo com Raquel Rolnik, “seria determinante para a fixação de valores no mercado imobiliário e para a expressão política da disputa do espaço pelos grupos sociais,”<sup>154</sup> além de ter sido um “elemento estruturador da cidade”, durante esse período de intenso crescimento.

Esse surto de crescimento populacional de São Paulo estava relacionado com o crescimento da indústria cafeeira. Grande parte dessa crescente população era composta por imigrantes estrangeiros, que se estabeleceram em território brasileiro para trabalhar, sobretudo, nas lavouras de café e na construção da rede ferroviária. Segundo Maria Lucia Lamounier,

No censo de 1872, os portugueses representavam o maior grupo de imigrantes estrangeiros na província de São Paulo, perfazendo um total de 6867 pessoas. Entre

---

153 Que ganhou forma principalmente após a promulgação da Lei de Terras, em 1850. “(...) A partir de sua promulgação, a única forma legal de posse da terra passou a ser a compra devidamente registrada. Foram duas as implicações imediatas dessa mudança: a absolutização da propriedade, ou seja, o reconhecimento do direito de acesso se desvincula da condição de efetiva ocupação, e sua monetarização, o que significa que a terra passou a adquirir plenamente o estatuto de mercadoria.” In: ROLNIK, Raquel. *A cidade e a lei: legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo*, p.23. Porém, o mercado imobiliário só foi devidamente constituído e obteve considerável crescimento no final do século XIX, por conta, principalmente, do deslocamento do capital do mercado escravo para a terra e “da possibilidade aberta pelos estabelecimentos bancários de lastrear empréstimos para lavoura e outros negócios através de hipotecas.” In: ROLNIK, Raquel. *A cidade e a lei: legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo*, p.103.

154 ROLNIK, Raquel. *A cidade e a lei: legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo*, p.28.

1882 e 1887, entraram na província 10311 imigrantes portugueses (...); 845 alemães e suíços (...) e um total de 28613 imigrantes italianos.<sup>155</sup>

Esse contingente imigrante engrossou as camadas mais pobres da sociedade paulistana, colaborando para a proliferação de cortiços na cidade. Porém, ainda em finais do século XIX, com a já mencionada modernização segregacionista, a legislação municipal se ocupou de "redesenhar as ruas centrais",<sup>156</sup> eliminando as habitações coletivas, como os cortiços, das áreas "mais valorizadas." Dessa forma, "com a proibição da instalação de cortiços, casas de operários e cubículos, proibiu-se genericamente a presença de pobres no centro da cidade."<sup>157</sup>

Destarte, as divisões territoriais da cidade de São Paulo passaram a representar também uma divisão de classes. É novamente Malta Campos quem nos esclarece:

A transformação espacial não vem a reboque, mas como condição da transformação da estrutura produtiva e social; o espaço não é mero receptáculo das funções de produção e consumo, ou simples cenário de representação ideológica, mas elemento integrante das configurações sociais e das atividades econômicas. Analogamente, pode-se dizer que a evolução urbana não se processa enquanto "reflexo" ou corolário da evolução socioeconômica nem se resume à corporificação de mecanismos de controle e legitimação exigidos pelas novas configurações da sociedade capitalista. Assume papel ativo, estruturado sobre uma lógica própria, que traz como elemento fundamental a intervenção deliberada dos agentes que concorrem na formação e desenvolvimento da cidade – com destaque para as políticas estatais, as iniciativas empresariais e a pressão exercida pelos diferentes setores sociais interessados na definição dos rumos dessa intervenção.<sup>158</sup>

Então, uma transformação social só era possível se formulada juntamente com uma transformação espacial, já que o espaço também era "elemento integrante das configurações sociais", sofrendo intervenções que refletiam, principalmente, os objetivos de determinados agentes de se diferenciarem socialmente. Tais intervenções poderiam se dar por meio de medidas legislativas e investimentos empresariais, que cumpririam a função de demarcação, e conseqüente segregação, de determinados territórios. Além disso, "a chave da eficácia em demarcar um território social preciso reside evidentemente no preço",<sup>159</sup> conforme aponta Rolnik, que também afirma que a

---

155 LAMOUNIER, Maria Lúcia. Ferrovias e mercado de trabalho no Brasil do século XIX, p. 168.

156 Idem, p.37.

157 Ibidem.

158 CAMPOS, Cândido Malta. *Os rumos da cidade: Urbanismo e modernização em São Paulo*, p.30.

159 ROLNIK, Raquel. *A cidade e a lei: legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo*, p.47.

legislação, ao definir o padrão construtivo de determinados locais, criava "uma mercadoria exclusiva no mercado de terras e imóveis", desenhando uma "muralha invisível", que caracterizava também uma geografia social da qual, segundo a autora, "até hoje não conseguimos escapar":

Ao mesmo tempo em que a lei alinhavou os territórios da riqueza, delimitou também aqueles onde deveria se instalar a pobreza. O movimento, desde seu nascimento é centrífugo, ou seja, delimita as bordas da zona urbana, ou mesmo a zona rural como local onde esta deveria se alojar. Diga-se de passagem que a lógica de destinar as lonjuras para os pobres, assim como a de proteger os bairros exclusivos dos ricos, atravessou, incólume, nosso século.<sup>160</sup>

Dessa forma, com a já referendada proibição de cortiços na zona central, os pobres foram sendo progressivamente realocados para regiões periféricas cada vez mais distantes do centro. Na zona leste, esse contingente chegou primeiro ao Brás e depois à Penha, porém, conforme essas regiões também se modernizavam e se centralizavam, locais como Itaquera passaram a ser alvo da especulação imobiliária que focava na comercialização de lotes populares destinados a essa camada social. Vale lembrar que, nesse período, a questão da "crise da moradia do trabalhador" estava sendo amplamente discutida, e por isso mesmo "a produção de moradias para trabalhadores pela iniciativa privada tornou-se um investimento lucrativo."<sup>161</sup> Devemos também lembrar, inclusive, que sendo, outrora, proprietários de terras nessas regiões "re"-destinadas a abrigar os pobres, os agentes<sup>162</sup> do mercado imobiliário já detinham terrenos vazios. Estes, estavam

aguardando a valorização e o processo de ocupação deslocado sempre para um ponto mais distante, mais barato, mais longe dos controles administrativos porventura existentes, atraindo os mais pobres. Após a chegada dos serviços e dos impostos, pela valorização dos terrenos, a população pobre é expulsa para um outro ponto distante, repetindo-se o mesmo processo.<sup>163</sup>

Nesse ponto, também concordam Lemos & França quando dizem que, "o deslocamento das massas proletárias para as periferias, expulsas pela valorização, cada

---

<sup>160</sup> Idem.

<sup>161</sup> Assim nos informa Raissa Campos Marcondes, em artigo intitulado *O Jardim Dona Rosa: Trajetória de uma vila no Alto de Santana*, também produzido no seio do grupo CAPPH.

<sup>162</sup> "O mercado imobiliário era explorado principalmente por industriais, profissionais liberais, empreendedores, pequenos comerciantes, estando, dentre eles, muitos imigrantes." In: MARCONDES, Raissa Campos. *O Jardim Dona Rosa: Trajetória de uma vila no Alto de Santana*, p.1.

<sup>163</sup> GLEZER, Raquel. *Chão de terra e outros ensaios sobre São Paulo*, p.186.

vez maior dos terrenos, precede mesmo o da indústria.”<sup>164</sup> A ocupação desses terrenos distantes do centro pelos mais pobres se dava pelo loteamento das chácaras<sup>165</sup> da elite que anteriormente constituíam o, já referendado, cinturão de chácaras. Frisando, geralmente, era a própria elite, dona dessas terras, a responsável pelos loteamentos, conforme discutido no Capítulo 2. Esses investimentos eram atrativos assim como os investimentos em terras no centro da cidade, porém, por motivos distintos.

Bairros como Higienópolis, Campos Elíseos e a região da Paulista,<sup>166</sup> eram caracterizados por fortes investimentos em infraestrutura urbana e também por padronizações territoriais preconizadas por leis que determinavam que tais lotes deveriam ser extensos, além de possuir grandes recuos e nenhuma coabitação.<sup>167</sup> Porém, ao mesmo tempo em que esses fatores reiteravam o aspecto exclusivo desses bairros, garantindo legalmente que fossem espaços de usufruto apenas da elite e resultando em lotes com altos preços, por si só rentáveis, também denotavam um certo engessamento no tipo de investimento que poderia ser feito nessas localidades. Em contrapartida, os investimentos em loteamentos periféricos eram atrativos justamente pela liberdade legislativa, que permitia alta densidade sem que isso implicasse “necessidade de investimento público.”<sup>168</sup>

---

164 LEMOS, Amália Inês Geraiges; FRANÇA, Marília Cecília. *Itaquera: História dos bairros de São Paulo*, p. 44.

165 Pode-se mencionar o exemplo do Brás, um dos primeiros subúrbios populares formados a partir desse processo e que, a exemplo de Itaquera, “(...) era essencialmente um bairro rural, com pequenas manufaturas de vinho e cerveja, quando, em 1877 (sic), foi atravessado pela Estrada de Ferro do Norte, ligação ferroviária de São Paulo a Rio de Janeiro. Já desde esse período teve início um processo de ocupação mais intensa do bairro, com o loteamento das chácaras para a implantação de indústrias e residências.” In: ROLNIK, Raquel. *A cidade e a lei: legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo*, p.115.

166 “Em 1879, dois alemães, Glette e Nothman compraram a antiga chácara Capão Redondo despendendo 100 contos de réis e abriram ali ruas largas e alamedas arborizadas. Como venderam grandes lotes apenas para famílias abastadas da capital, apuraram cerca de 800 contos depois de vendidos. Nascia assim o bairro dos Campos Elíseos, o Champs Elysées paulistano, que marcou o nascimento do modelo de bairro aristocrático, exclusivamente residencial e de alta renda. Em 1890, foi a vez de o recém aberto bairro de Higienópolis concentrar os palacetes mais elegantes da cidade. Em seguida, a avenida Paulista, construída por Joaquim Eugênio de Lima e inaugurada em 8 de dezembro de 1891.” In: ROLNIK, Raquel. *A cidade e a lei: legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo*, p. 46.

167 ROLNIK, Raquel. *A cidade e a lei: legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo*, p.47.

168 Idem, p.130.

A atratividade dos investimentos estava na possibilidade da mistura, o que, além da acessibilidade gerada pela ferrovia e, depois, pelas linhas de bondes urbanos que ligavam o bairro ao centro comercial da capital, abria oportunidades imobiliárias para pequenos e grandes investidores.<sup>169</sup>

Entretanto, apesar da lucratividade e da densidade desses bairros, nem sempre as iniciativas de infraestrutura urbana os alcançavam, já que elas geralmente estavam relacionadas a outros interesses.

Os critérios para a extensão desses serviços nem sempre visavam ao atendimento dos setores da cidade onde se instalavam a maior quantidade de usuários. Cláusulas nos contratos das companhias prestadoras de serviço eram incluídas para permitir maior flexibilidade no cumprimento de suas obrigações; priorizavam-se, na verdade, os interesses de seus acionistas. Esses interesses, em grande parte dos casos, estavam plantados nas terras e arruamentos de propriedade dos que seriam atingidos pelo melhoramento. Outras vezes, eram simplesmente ditados pela capacidade de pagamento dos usuários.<sup>170</sup>

No caso de Itaquera, apesar de ser um território que também teve ocupação por parte da elite, sua distância em relação ao centro da cidade, mesmo com a fácil locomoção por trem, tornou restritos os investimentos em infraestrutura urbana.<sup>171</sup> Isso, porque as empresas responsáveis por essas infraestruturas<sup>172</sup> não eram obrigadas a atuar em áreas fora do perímetro urbano.

Essas ações denominadas genericamente como *obras públicas* não envolveram somente planos e projetos definidos em bases racionais – nos quais se pode reconhecer elementos de um incipiente urbanismo, no sentido da disciplina então em formação. Tiveram, de modo mais amplo, significativa repercussão nas relações políticas e sociais, envolvendo assim negociações e disputas em torno, também neste campo, das noções de participação, interesse, direito dos cidadãos na capital.<sup>173</sup>

Assim também determina Josianne Cerasoli, quando do trato das obras e projetos urbanísticos “como produtos e produtores de relações políticas e sociais,

---

169 Idem, p.116.

170 Idem, p.131.

171 Mesmo apesar de todas as iniciativas dos moradores, mesmo os pertencentes à elite, solicitando melhoramentos, conforme já abordamos no Capítulo 2.

172 A partir dos anos 1920, principalmente, os serviços de infraestrutura deixaram de ser responsabilidade do Estado e passaram a “obedecer a lógica e à racionalidade das companhias privadas”. In: ROLNIK, Raquel. *A cidade e a lei: legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo*, p.147.

173 CERASOLI, Josianne Francia. *Modernização no plural: obras públicas, tensões sociais e cidadania em São Paulo na passagem do século XIX para o XX*, p. 193-194.

capazes de suscitar transformações bastante significativas no meio urbano, não apenas materialmente“,<sup>174</sup> reiterando a relação social com o espaço, discutida até aqui.

Dessa forma, as terras do perímetro suburbano e rural eram desvalorizadas em relação às terras do centro, ou como se dizia à época “da cidade”, de modo que sua divisão em lotes populares menores era o que então gerava mais rentabilidade aos investidores, sendo, dessa forma, o preço das terras e não tanto sua rede de infraestrutura e obras públicas, o que atraía compradores. Conforme esse processo se dava, entretanto, podemos observar uma mudança na paisagem social, já que, na medida em que a elite loteava suas terras, trabalhadores de classes menos abastadas – imigrantes, em grande parte - as ocupavam.

### **3.2. A iniciativa da CCPA e a consolidação de Itaquera como bairro dormitório**

O processo de loteamento de terras em Itaquera conheceu suas primeiras iniciativas ainda no final do século XIX, conforme já abordamos. Nenhuma delas, entretanto, teve tanto destaque quanto a iniciativa da Companhia Comercial Pastoril e Agrícola – CCPA -, iniciada em 1919, que visava atender à demanda crescente de lotes populares por parte dos trabalhadores que se condensavam cada vez mais em Itaquera, conforme se dava a “expulsão” das massas do centro, ou a chegada de pobres do interior, e sua realocação nas periferias da cidade.

Contrariamente à maioria das companhias que lotearam áreas em Itaquera antes de 1919 - que tinham outras atribuições além da venda de terrenos e construção de edifícios, sendo que, seu interesse em terras na localidade se dava também por outras motivações -, a CCPA era definida especificamente como uma “indústria de construção de edifícios (industriais, comerciais e de serviços, residenciais, de caráter cultural, educacional, recreativo, assistencial, institucional, etc)”.<sup>175</sup> Seu presidente era o coronel

---

<sup>174</sup> Idem, p.194.

<sup>175</sup> Breve definição da CCPA. Disponível em:  
[www.jucesponline.sp.gov.br/Pre\\_Visualiza.aspx?nire=35300224787&idprod](http://www.jucesponline.sp.gov.br/Pre_Visualiza.aspx?nire=35300224787&idprod).

Bento Pires de Campos,<sup>176</sup> e também a compunham nomes como Jayme Ribeiro Wright e John Speers em sua gerência, indicando um possível investimento de capital estrangeiro. Foi fundada em outubro de 1919, e em dezembro do mesmo ano já havia anúncios, em periódicos, dos lotes comercializados pela mesma em parte da fazenda Caguassu,<sup>177</sup> comprada por Bento Pires de Campos dos Carmelitas<sup>178</sup> naquele mesmo ano.

De toda forma, a iniciativa da CCPA é essencialmente diferenciada, pois, foram formulados dois tipos de loteamentos a serem feitos nas terras adquiridas dos padres Carmelitas, um com função urbana, mais próximo da estação, e outro voltado à produção agrícola.

---

176 Coronel da Guarda Nacional, nascido em Tatuí, São Paulo. Em 1904 foi eleito vereador da capital paulista, também foi deputado eleito da Junta Comercial de São Paulo, ocupando o cargo de presidente nos anos 1914 a 1916 e 1919. Foi nomeado subdelegado de Itaquera em 1930. Em 1937 passou a presidência da CCPA aos seus filhos Heitor Pires de Campos e Maria de Lourdes Pires de Campos. Na bibliografia analisada também são abordadas fontes que reiteram que "a longa existência do sr. Bento Pires de Campos que, por sinal, acompanhou o período mais acentuado da evolução de São Paulo na agricultura, no comércio e na indústria, quando a nossa Capital abandonava o provincialismo para atingir à alta concentração demográfica e produtiva, das metrópoles, foi inteiramente voltada ao progresso da sua terra e ao bem estar das suas gentes." In: PEREIRA, Valquiria Stanojev Coelho; PEREIRA, Antonio Pacheco; STANOJEV, Marco Antonio. *História e estórias do povoamento e gentes de Vila Sant'Ana e Itaquera*, p. 380.

177 "Oficialmente a fazenda Caguaçu teria sido composta metade por terras compradas em 1722 e metade por terras recebidas como importe de legítima através de posse judicial ocorrida em 1772, conforme consta no "Auto de Arrolamento e Avaliação de Bens", entre os quais os "Bens de Raiz", datados de 08 de maio de 186623. Na própria escritura de venda que a Província Carmelitana Fluminense faz à CCPA, de 13 de outubro de 1919, lavrada no 5o Tabelionato de Notas da Cidade de São Paulo, consta apenas a referência a essas duas porções de terras na formação da fazenda Caguaçu." In: DELI, Fernando Rodrigues. *Da Fazenda Caguaçu à área de Proteção Ambiental: APA do Carmo no cerne da Zona Leste paulistana*, p.41.

178 Interessante mencionar que, mesmo antes da venda das terras à Bento Pires, os carmelitas já haviam comercializados pequenos lotes de sua fazenda, em 1918, "perfazendo um total de 33 escrituras somando aproximadamente 66 alqueires dentro da área", o que indica uma pequena iniciativa loteadora já por parte dos padres. In: DELI, Fernando Rodrigues. *Da Fazenda Caguaçu à área de Proteção Ambiental: APA do Carmo no cerne da Zona Leste paulistana*, p.73.



**VILLA CARMOZINA**

ESTAÇÃO DE ITAQUERA — E. F. CENTRAL DO BRASIL

A 30 minutos de S. Paulo, 10 trens diários, passagens 200 réis, ida e volta 300 réis.

Clima saluberrimo: altitude, 800 metros.

Terrenos os mais bem localizados e por preços sem competencia.

Pagamento a longos prazos, a prestações mensaes.

A melhor economia, a verdadeira caixa economica é se adquirir um terreno na Villa Carmozina (Itaquera).

Os preços estão ao alcance de todos, entrando o comprador immediatamente na posse do terreno, logo emitida sua caderneta.

A posse de um lote, ou mais, de terrenos na Villa Carmozina (Itaquera), constitui um verdadeiro patrimonio de familia; dentro de muito pouco tempo estarão valorizados em 10 vezes, atendendo á grande procura de terrenos no prospero e adeantado suburbio Itaquera; pela sua proximidade do centro de S. Paulo, pelos seus preços, condições de pagamento e por tudo quanto se torna necessario para uma vivenda que traga conforto e economia de vida.

Para mais informações:

**Companhia Commercial Pastoral e Agricola**  
**Rua S. Bento, 45 (sobrado)**

Figura 10: Correio Paulistano, edição 20283, de 20/12/1919.

O anúncio acima, que se tornou comum após 1919, em periódicos como o Correio Paulistano, destaca a venda de terras em “Villa Carmozina“, loteamento com função urbana, formulado pela CCPA. Dois fatores se destacam nesse anúncio: Itaquera sendo identificada expressamente como “Estação de Itaquera”, com ênfase no fácil acesso ao centro da cidade pelo uso do trem e, o fato de o pagamento poder ser feito “a longo prazo, em prestações mensais”, sendo que os preços estariam “ao alcance de todos”.<sup>179</sup> Tais características indicavam nitidamente a quem se dirigiam tais anúncios. Ao contrário dos anúncios que abordamos no Capítulo 2, que preconizavam grandes extensões de terra, onde os “srs. Capitalistas” poderiam residir e também fazer negócios,<sup>180</sup> o anúncio destacado acima tinha como público alvo a classe trabalhadora que, em grande parte, mesmo trabalhando no centro da cidade, não tinha meios para se estabelecer no mesmo, dada sua crescente elitização.

Eram, então, lotes que estavam “voltados para uma população que poderia usufruir diariamente do trem como meio de transporte para se chegar à Cidade para trabalhar”,<sup>181</sup> mas também não deixavam de ser um investimento para quem os comprava, já que “a posse de um lote, ou mais, de terrenos na Villa Carmozina

<sup>179</sup> Correio Paulistano, edição 20283, de 20/12/1919. Disponível em: <http://bndigital.bn.gov.br/hemeroteca-digital/>.

<sup>180</sup> Correio Paulistano, edição 15177, de 1905. Disponível em: <http://bndigital.bn.gov.br/hemeroteca-digital/>.

<sup>181</sup> Fernando Rodrigues. *Da Fazenda Caguaçu à área de Proteção Ambiental: APA do Carmo no cerne da Zona Leste paulistana*, p.78.

(Itaquera), constitui um verdadeiro patrimônio de família: dentro de muito pouco tempo estarão valorizados em 10 vezes”.<sup>182</sup> O que, de fato, se tornaria pelo menos em parte, realidade, conforme veremos posteriormente.

Por conta da locomoção de muitos que compraram esses lotes para a zona central da cidade para trabalhar, Itaquera adquiriu um caráter residencial manifesto, que Aroldo Azevedo destaca:

A maior parte apenas lá reside, exercendo suas atividades costumeiras na Capital, o que torna a função residencial a mais importante. São brasileiros em sua maioria; do elemento estrangeiro, ali radicado, destacam-se os japoneses, que chegam a constituir 15% daquele total e se dedicam às atividades rurais.<sup>183</sup>

Apesar de estar se referindo à década de 1940 – que é evidenciada como sendo o início do desenvolvimento de Itaquera, mas que as fontes consultadas até então e demonstradas aqui nos mostram que foi um processo que começou anteriormente –, Azevedo destaca um elemento que já em meados de 1920 estava presente em Itaquera: o imigrante japonês. Já que, além da Villa Carmozina, a CCPA também comercializava terras no loteamento denominado “Colônia Nipônica”, inaugurado oficialmente em 1925, com o óbvio objetivo de atrair imigrantes japoneses e pequenos agricultores no geral. Esses lotes possuíam função rural e, portanto, eram maiores, sendo neles cultivados diversos alimentos, que eram depois comercializados na capital da cidade, no Rio de Janeiro e também em Santos.

Tivemos acesso a um álbum comemorativo formulado pela CCPA, e datado de 1930, que celebrava o quinquênio da fundação da Colônia Nipônica em Itaquera. Esse álbum, cujas algumas páginas se destacam abaixo, tinha como objetivo demonstrar como a Colônia havia crescido em cinco anos e, o que os novos compradores poderiam esperar e lucrar, caso investissem em terras ali. É um álbum escrito majoritariamente em língua japonesa, porém, após tradução, concluímos que, em linhas gerais, eram abordadas as despesas que as famílias teriam, dependendo do terreno que escolhessem, além de detalhes sobre as plantações possíveis de serem cultivadas e os transportes usados para conduzir esses plantios até as feiras onde seriam comercializados. A

---

182 Correio Paulistano, edição 20283, de 20/12/1919. Disponível em: <<http://bndigital.bn.gov.br/hemeroteca-digital/>>.

183 AZEVEDO, Aroldo. *Subúrbios Orientais de São Paulo*, 1945, p.99.

locação da terra durava cinco anos, podendo ser estendida e, as ditas despesas, ou investimentos, eram divididos em pacotes “pequenos”, “médios” e “grandes”, onde o tamanho das terras e das casas variava. Dessa forma, não era necessário o imigrante, ou agricultor, investir todo o seu dinheiro de uma vez, sendo possível migrar para um “pacote” melhor depois de algum tempo de trabalho e lucros. Também era destacado que, se o valor da terra fosse muito baixo, provavelmente a mesma era mais distante da(s) feira(s), de modo que o comprador deveria se atentar ao custo do transporte das mercadorias e ao perigo dos produtos estragarem por conta da viagem mais longa.

Por fim, há diversas fotografias, tanto de plantios e casas na Colônia, demonstrando que as informações contidas no álbum eram “verídicas”, quanto de construções na Villa Carmozina, de casas de particulares e de instalações importantes para o desenvolvimento da região – como um mercado central, uma farmácia, a subprefeitura, etc. Além disso, o álbum era distribuído, provavelmente, aos imigrantes que já haviam se estabelecido em São Paulo e agora “sonhavam com a reprodução do “mura” de suas origens”,<sup>184</sup> dificilmente sendo enviado ao Japão para este fim.



Figura 11: Anúncio de terras na Colônia Nipônica, enfatizando a função rural do local. Álbum comemorativo do quinquênio da Colônia Nipônica, CCPA, 1930, p.14.



Figura 12: Exemplo de casa na Colônia, provavelmente advinda do investimento no pacote “grande” de despesas. Álbum comemorativo do quinquênio da Colônia Nipônica, CCPA, 1930, p. 30.

184 LEMOS, Amália Inês Geraiges; FRANÇA, Marília Cecília. *Itaquera: História dos bairros de São Paulo*, p. 68.





Figura 13: Exemplo de cultivo na Colônia. Álbum comemorativo do quinquênio da Colônia Nipônica, CCPA, 1930, p. 53.



Figura 14: Estação de Itaquera em meados de 1930. Álbum comemorativo do quinquênio da Colônia Nipônica, CCPA, 1930, p. 2.



Figura 15: Armazém na Villa Carmozina. Álbum comemorativo do quinquênio da Colônia Nipônica, CCPA, 1930, p. 3.



Figura 16: Farmácia e escritório da CCPA em Villa Carmozina. Álbum comemorativo do quinquênio da Colônia Nipônica, CCPA, 1930, p. 5.



Figura 17: Igreja Matriz de Itaquerá, Villa Carmozina, em meados de 1930. Álbum comemorativo do quinquênio da Colônia Nipônica, CCPA, 1930, p. 6.

Posto isso, quando da elevação de Itaquerá à categoria de Distrito de Paz, em 1920, seu crescimento<sup>185</sup> urbano e populacional já era notório e só aumentaria no decorrer da década. É ainda Azevedo quem a caracteriza como “centro principal da

185 Outro acontecimento, que reitera mais ainda o crescimento populacional nesse período, é a formação de um cemitério em Villa Carmozina, em um terreno de 8.350 m<sup>2</sup>, doado pela própria CCPA à Prefeitura. Quem ficou responsável por sua construção efetiva, no entanto, foi a própria Prefeitura, conforme a Lei n.3292, de 30 de março de 1929. Disponível em: <<http://documentacao.saopaulo.sp.leg.br/iah/fulltext/documentoshistoricos/LEI3292-1929.pdf>>.

região”,<sup>186</sup> por ser então o “maior aglomerado”, e por exercer a função de centro religioso, de centro cultural – por conta da existência do Grupo Escolar e de um posterior cinema – e por ter um mercado de certo destaque – com casas comerciais principalmente de gêneros alimentícios e feiras.<sup>187</sup>

O centro religioso a que o autor se refere diz respeito, principalmente, à Igreja de Nossa Senhora do Carmo ou Igreja Matriz de Itaquera, de feição neogótica, inaugurada em 1928,<sup>188</sup> na região da Villa Carmozina, e representada acima. No, já abordado, documento denominado “Breve Histórico de Itaquera”, presente no livro de tombo, de 1928, da Igreja Matriz, podemos ter uma noção de sua trajetória:

há uns 9 annos foi vendida a Fazenda Caguassu a Cia. Carmozina que a retalhou em lotes, sendo até hoje vendida a prestações. Mas os vizinhos desta fazenda há uns dois annos dantes do contrato da compra e venda tinham construído uma capella em louvor de N<sup>a</sup>. SRa. Do Carmo, fazendo trazer uma pequena imagem que se achava na sede da Fazenda, sendo mais tarde trocada por uma outra maior: indo a primitiva novamente para sede da Fazenda onde ainda hoje se venera nesse mesmo lugar. (...) Há uns 4 annos com o augmento da população trataram de levantar uma igreja em o lugar da Capella, com uma área maior cedida pelos Pes. Carmelitas. (...) Com o sempre augmento da população fora necessário para attender aos sentimentos religiosos crear uma parochia com seu respectivo parochio, e foi o que em boa hora fizera o Snr. Arcebispo Metropolitano de São Paulo no dia 12 de Dezembro de 1.928 escolhendo para a Igreja Matriz a Igreja de N<sup>a</sup> S<sup>a</sup> do Carmo.<sup>189</sup>

Porém, anteriormente, a igreja matriz era a Igreja de SantAnna, localizada no núcleo populacional mais antigo de Itaquera, a já aludida Villa SantAnna, que tinha Francisco Rodrigues Seckler, importante líder político da região, como um de seus maiores investidores. Mas, a Villa Carmozina acabou se tornando mais proeminente que Villa Santanna, dentre outras, por razões políticas.<sup>190</sup> Fato é que, já na década de 1930,

---

186 Idem.

187 Idem, p. 105.

188 No mesmo local, entretanto, existia uma capela de Nossa Senhora do Carmo, construída aproximadamente em 1919.

189 Livro de tombo da Igreja Matriz de Itaquera, *Breve Histórico de Itaquera*, 1928. Disponível no acervo da Igreja Matriz de Itaquera.

190 “(...) profundas agitações politicas transformam a realidade partidária de Itaquera do fim da década de 1920, chefiada até então pelo Coronel Seckler, presidente do diretório político do PRP e subprefeito de Itaquera e Lajeado. Com a vitória da revolução de 1930 a direção partidária muda drasticamente, o Coronel Seckler perde sua força política, é extinto o cargo de subprefeito e todas as instituições criadas ou mantidas por ele em Itaquera caem em um profundo e triste ostracismo, assim foi o Club Itaquerense, fundado por ele em 1927, o Grêmio dos Moços Católicos Itaquerenses, mantido por ele em 1926, a Liga dos Lavradores e Proprietários de terrenos do Município de S. Paulo, fundado e presidido por ele em 1926 e, naturalmente, a própria Igreja SantAnna, que perderia seu status de Matriz para a Igreja de N. S. do



Bento Pires de Campos, na liderança da CCPA, era um dos nomes de maior destaque concernentes ao desenvolvimento da região.

A venda de lotes em Villa Carmozina, principalmente, teve crescimento evidente. No já referenciado Fundo Aguirra, do Museu Paulista da USP, encontramos algumas fichas de escrituras das vendas dessas terras, nas quais podemos identificar um aumento da especulação imobiliária no local, caracterizado por um crescimento dos preços das terras. Esse aumento também dialoga, e compatibiliza, com o anúncio do Correio Paulistano, de 1919,<sup>191</sup> explicitado anteriormente, que reiterava a futura valorização dos terrenos de Villa Carmozina. Como exemplo disso, temos a venda de um lote nesse local, em abril de 1922, três anos após o início das atividades da CCPA, onde o comprador pagou 250\$000 por um terreno de 500 m<sup>2</sup>. Em maio do mesmo ano, tem-se a escritura de um terreno de 515 m<sup>2</sup>, pelo preço de 499\$000.<sup>192</sup> Já em 1926, um terreno também de 500 m<sup>2</sup> foi vendido pelo preço de 612\$000.

A partir de 1929, notamos um aumento de lotes, na Villa Carmozina, vendidos não mais diretamente pela CCPA, mas por terceiros que, provavelmente, estavam revendendo suas próprias terras, ou parte delas. Muitos desses vendedores possuíam nomes de origem italiana, destacando o grande número de imigrantes em Itaquera e, sua possível prosperidade na região.

Ainda buscando demonstrar um aumento dessa especulação, notamos a venda de um terreno de 335 m<sup>2</sup>, por 4.500\$000 e, de um terreno de 825 m<sup>2</sup>, por 10.000\$000, ambos comercializados no segundo semestre de 1929. Importante salientar que, a variação do preço desses últimos lotes exemplificados pode ter se dado também porque estavam sendo vendidos por terceiros, e não mais diretamente pela CCPA. De todo modo, se compararmos o lote vendido em 1922, de 500 m<sup>2</sup>, por 250\$000, com o lote

---

Carmo, construída e mantida pelas novas lideranças políticas e econômicas que surgiram em Itaquera nesta época, vindas principalmente à convite do coronel Pires de Campos.” In: PEREIRA, Valquiria Stanojev Coelho; PEREIRA, Antonio Pacheco; STANOJEV, Marco Antonio. *História e estórias do povoamento e gentes de Vila Sant’Ana e Itaquera*, p. 43.

191 Correio Paulistano, edição 20283, de 20/12/1919. Disponível em: <<http://bndigital.bn.gov.br/hemeroteca-digital/>>.

192 Para além da especulação, essa diferença de preço notada no mesmo ano, 1922, pode ter se dado por conta da localização, já que, a segunda ficha mencionada se refere especificamente ao local denominado “Praça Tatuhy”, na Villa Carmozina.

vendido em 1929, de 335 m<sup>2</sup>, por 4.500\$000, temos um aumento de cerca de 2.500%<sup>193</sup> no preço dessas terras.

Grande parte das informações a respeito das iniciativas loteadoras em Itaquera, abordadas nessa pesquisa, tem vistas em uma tabela que formulamos com base no cruzamento das informações adquiridas nas diversas fontes compulsadas. Ela nos revelou quais foram as maiores iniciativas loteadoras na região, ou pelo menos grande parte delas, além do local e período de atuação das mesmas. Tal tabela, representada abaixo, foi essencial para as descobertas supracitadas no decorrer dos dois últimos capítulos. Para melhor compreensão dos dados obtidos, dividimos a tabela em três nichos principais: agente, referente aos vendedores e, em alguns casos, compradores de grandes ou múltiplos lotes de terra na região de Itaquera; território/logradouro, correspondente ao local de atuação desses agentes, seja em uma definição geral, como apenas “Itaquera“, ou na identificação dos logradouros específicos; temporalidade, que abarca as datas da primeira e última menção aos agentes citados, no ramo imobiliário. Tendo por base apenas as fontes consultadas, essas datas podem diferir se o escopo documental for ampliado.

A esses três nichos, relacionamos outros três, referentes aos arquivos que alimentaram as informações presentes na tabela, são eles: informações obtidas no Fundo Aguirra, com foco apenas nas fichas de escrituras de compra e venda de terras, que foram a base primordial na concepção da tabela e pontapé inicial na descoberta de diversas outras informações, que puderam ser mais bem investigadas em outros fundos documentais. Foram selecionadas apenas as fichas que diziam respeito a agentes imobiliários extremamente ativos ou, a iniciativas diretas de companhias de infraestrutura urbana; informações obtidas na documentação cartográfica do Fundo Aguirra que, por vezes, complementaram as informações das fichas e, por vezes, trouxeram à luz novas descobertas; informações obtidas na documentação cartográfica do Arquivo Público do Estado de São Paulo que, exerceram a mesma função da documentação cartográfica do Fundo Aguirra; e informações obtidas no arquivo da

---

193 Para chegarmos a esse percentual, dividimos o valor das terras por seu tamanho e calculamos a variação percentual por meio da equação  $((V_2 - V_1)/V_1 \times 100)$ .



Câmara Municipal de São Paulo que, na verdade, se constituiu basicamente de uma única planta, a respeito dos territórios de Francisco Rodrigues Seckler.

Com a organização descrita acima, conseguimos obter um bom quadro geral a respeito da movimentação imobiliária em Itaquera, principalmente durante as três primeiras décadas do século XX. Não conseguimos, porém, encontrar dados biográficos relevantes a respeito de todos os agentes. Mas, os que encontramos foram suficientes para a construção do panorama objetivado desde o início da pesquisa, correspondente a análise das mudanças sociais e paisagísticas em Itaquera conforme se deu seu crescimento e urbanização.

**Tabela: Iniciativas loteadoras em Itaquera**

<b>Agente</b>	<b>Território/ Logradouro</b>	<b>Temporalidade</b>	<b>Informações obtidas no Fundo Aguirra - fichas de escrituras -</b>	<b>Informações obtidas no Fundo Aguirra - mapas -</b>	<b>Informações obtidas no Arquivo Público do Estado de São Paulo</b>	<b>Informações obtidas na Câmara Municipal de São Paulo</b>
Achilles Calcina/ João Calcina	Av. Henriquera Moura; São Miguel - estrada a Itaquera - ; Estação Itaquera	1923-1935	Foram encontradas 3 fichas de venda e 2 de compra de terras, em seus nomes, na região de Vl. SantAnna e Itaquera de Baixo	-	-	-
Amaury Fonseca	Itaquera - estrada a São Miguel; estação Itaquera	1914 – 1933	Foram encontradas 2 fichas de venda e 2 de compra de terras, em seu nome, na Estrada São Miguel e Estação Itaquera	-	-	-
Antonio Benedicto de Vasconcellos	Rua. Eng. Salles Junior; Via Geral	1919-1923	Foram encontradas 3 fichas de venda e 3 fichas de compra de terras, em seu nome, na região de Vl. SantAnna.	-	-	Também há rua com seu nome em terrenos pertencentes a F.R. Seckler
Antonio Peixoto	Jardim das Camélias; Parque Guarany	1927-1930	Foram encontradas 10 fichas de venda e 1 ficha de compra de terrenos no Jardim das Camélias	-	-	-
D. Benedicta Luchetti; João, Carlos e Avelino Luchetti	São Miguel - Itaquera de Baixo	1910-1935	Foram encontradas 15 fichas de venda e 1 ficha de compra de terrenos em Itaquera de Baixo.	Antonio possui terras no sítio dos Felix, conforme planta - Aguirra, 1-05887-0000-0000-01 -. As terras de Carlos fazem divisa com o foro de José Antonio Leite - Aguirra, 1-06699-0000-0000-01 -.	-	-
Benedicto Gianelli	Villa Brasil - Rua Fagundes Varela; Rua Olavo Bilac; Rua Paulo Setubal	1925	Foram encontradas 7 fichas de venda de terrenos na Vl. Brasil.	-	Comprou terras no loteamento de Coriolano P. Barreto	-
Beraldo, Francisco, Benedito e Domingos Marcondes de Abreu	Av. Henriqueta Moura - Villa Henriqueta Moura	1913-1914	Foram encontradas 12 fichas de venda de terrenos nas regiões de: Casa Pintada - Vl. SantAnna, Itaquera de Baixo e Itaquera de Cima. E 1 ficha de	-	-	-

			compra de terreno.			
Capt. Manoel Ferreira Guimarães	Av. Henriqueta Moura - Villa Henriqueta Moura; Itaquera - Quadra 12 - Rua D/C, n.3/4; Rua D/C, n.3; Rua Dois	1915-1923	Foram encontradas 9 fichas de venda de terrenos na região de Vl. SantAnna, 5 fichas de compra de terrenos na região de Vl. SantAnna e Caguassu.	Há uma rua com seu nome na Vl. Itaqueruna, em planta - Aguirra, 1-05885-0000-0000-01 -.	Comprou terras no loteamento de Coriolano P. Barreto	Também há rua com seu nome em terrenos pertencentes a F.R. Seckler
Cincinato Bruto Costa	Villa Progresso	1920-1921	Foram encontradas 6 fichas de venda de terrenos em Vl. Progresso	-	-	-
Cor. Antonio Mendes da Costa	Rincão das Taipas	1891	Foram encontradas 1 ficha de compra e 1 de venda de grande terreno em Rincão das Taipas	-	-	-
Cor. Francisco Rodrigues Seckler	Av. Henriqueta Moura; Av/Rua Coronel Seckler; Rua Monsenhor Seckler; Estação Itaquera; Rua dois; Largo de SantAnna; Rua Antonio Vasconcelos; Rua Dep. Salles Junior; Rua Methodista; Rua Prof. Glicerio; Rua 15 de Novembro; Via Geral	1915-1923	Foram encontradas 39 fichas de venda de terras na região de Villa Santanna.	-	-	Há uma panta com as ruas que retalham seu imóvel
Cor. João Carlos Baumann/ Augusto Carlos Baumann	Sítio Caguassu	1856	Foi encontrada 1 ficha de venda de terras.	-	Comprou terras no loteamento de Coriolano P. Barreto	-
Coriolano Pereira Barreto/ Rodrigo Pereira Barreto	Caguassu; Caçapava	1913-1916	Foram encontradas 7 fichas de venda, 3 fichas de demarcação de terras, 1 ficha de compra na região de Caguassu e Caçapava.	Divisa com o foro de José Mariano Quintana, segundo plantas - Aguirra, 1-06690-0000-0000-01; 1-06699-0000-0000-01; 1-06815-0000-0000-01 -. Divisa com o foro D'Avila, segundo planta - Aguirra, 1-06698-0000-0000-01 -. Divisa com o foro de Manoel Caetano Quintana, segundo planta - Aguirra, 1-06816-0000-0000-01 -.	Plantas com propostas de loteamentos de suas terras, uma delas com os nomes dos respectivos compradores	-
João Antônio D'Avila/ Benedicto Leite D'Avila	sítio/foro d'Avilla	1892-1910	Foram encontradas 1 ficha de descrição de terras, 1 ficha de venda.	Aparece como vizinho do foro de José Mariano Quintana em planta - Aguirra, 1-05836-0000-0000-01; 1-06695-0000-0000-01 -. Planta do foro em Lageado - Aguirra, 1-06698-0000-0000-01 -. Divisa com o foro de José Antonio Leite - Aguirra, 1-06699-0000-0000-01 -. Divisa com o foro de Manoel Caetano Quintana, segundo planta - Aguirra, 1-06816-0000-0000-01 -. Divisa com o foro de D. Gertrudes M. de Jesus, segundo planta - Aguirra, 1-06819-0000-0000-01 -.	-	-
Dr. Frederico de Barros Brotero	Estrada de São Miguel - Sítio Itaquera; Estrada de Itaquera	1914	Foram encontradas 1 ficha de venda e 1 ficha de compra de terreno	-	-	-
Dr. Gustavo de Lara Campos	Curuça - Fazenda Figueira Grande	1919-1937	Foram encontradas 74 fichas de venda de terreno na região da Faz. Fig. Grande, 1 ficha de compra de grande terreno em Fig. Grande, 1 ficha de venda de grande terrenos na região, para familiares.	-	-	-
Dr. Pedro Lameira de Andrade	Villa Friburgo; Coquera	1829-1926?	Foram encontradas 3 fichas de venda	-	-	-
Emygdio Campanella/ Antonio Campanella	Villa Campanella; Cantões Paulista; Estação Itaquera; Rio Novo das Taipas; Rua Dr. Paulo Frontin; Rua Santa Luzia	1892-1926	Foram encontradas 23 fichas de venda de terrenos na Est. Itaquera e Vl. Campanella, 6 fichas de compra de	Há uma planta de divisão do sítio Itaquera e Artur Alvim como herança de E. Campanella. - Aguirra, 1-05886-0000-0000-01 -.	-	-

			terreno em Cubas de Rincão - em uma delas, Antonio vendeu para Emygdio -.			
Francisco Ignacio Xavier Assis Moura/ Gentil Assis Moura	Av. Henriqueta Moura; Casa Pintada; Rua D. Olivia	1912-1914	Foram encontradas 19 fichas de venda de terrenos na região de Vl. Sant'Anna, 4 fichas de compra em Casa Pintada e Cubas de Rincão.	Há uma planta da Casa Pintada, já pertencente a Gentil Moura - Aguirra, 1-05911-0000-0000-01 -.	-	-
Francisco José Speers; Charles Leslie Speers (?)	Villa Rozaria - Itaquera do Meio	1923-1928?	Foram encontradas 1 ficha de compra de grande terreno na Est. Itaquera e 1 ficha de venda e outorga de grande terrenos em Villa Rozaria	-	-	-
Gentil Marcondes Vieira	Itaquera de Baixo	1923-1935	Foram encontradas 8 fichas de venda de terrenos em Itaquera de Baixo	-	-	-
Henrique Pinto Faria	Casa Pintada	1913	Foram encontradas 8 fichas de venda e 2 de compra de terrenos em Casa Pintada	-	-	-
Joaquim Antonio de Camargo	Cubas de Rincão	1891-1892	Foram encontradas 3 fichas de venda de terrenos em Cubas de Rincão	-	-	-
João Francisco de Miranda/ José Francisco de Miranda	Rua Assis Moura; Av. Henriqueta Moura; Casa Pintada; Estr. a S. Miguel; Rua Bebe Varella; Gentil de Moura; João de Miranda; Carlos Garcia/ Rua Virgínia de Miranda; Rua Manoel Guimarães; Rua Postal	1913-1919	Foram encontradas 38 fichas de venda e 1 de compra de terrenos na região de Casa Pintada	-	-	-
João Silveira/ Alexandrina Silveira	Curuçá - Rua D. Leonor Lima da Silveira	1926-1935	Foram encontradas 3 fichas de venda de terreno em Curuçá	-	-	-
João Nery de Carvalho	Villa Rozaria - Itaquera do Meio	1921	Foram encontradas 13 fichas de venda e 2 fichas de compra de terrenos em Villa Rozaria	-	-	-
José Miguel Ackel	Jardim das Camélias; Jardim Concordia	1914-1934	Foram encontradas 83 fichas de venda e 1 ficha de compra de terrenos em Jardim das Camélias e Jardim da Concordia	-	-	-
Marcolino Emiliano Bueno	Itaquera de Baixo	1925-1928	Foram encontradas 3 fichas de venda e 1 ficha de compra na região de Itaquera de Baixo	-	-	-
Miguel D'Elia	Villa Rozaria - Itaquera do Meio; Sítio Caçapava	1919-1934	Foram encontradas 39 fichas de venda e 3 fichas de compra em Villa Rozaria	-	-	-
Matheus Falconi	Itaquera; Rua Carlota Varella	1915-1917	Foram encontradas 3 fichas de venda e 3 fichas de compra de terrenos na região de Casa Pintada.	-	-	Divisa com as terras de Seckler, segundo planta
Manoel de Almeida	Caguassu - Rua onze; Rua A	1919-1921	Foram encontradas 4 fichas de venda de terrenos	-	-	-
Miguel Mastrocolla	Caguassu	1919	Foram encontradas 1 ficha de compra e 1 ficha de venda de terreno em Caguassu.	-	Comprou terras no loteamento de Coriolano P. Barreto	-
Roque Polidoro	Av. Henriqueta Moura; Casa Pintada; Rua	1913-1922	Foram encontradas 33 fichas de venda, 3 fichas	-	-	Divisa com as terras de

	Montebello; Rua Bela Vista - Villa São João; Rua Carlota Moura; Rua Carlota Varella; Rua Polidoro; Via Geral		de compra na região da Casa Pintada - Villa SantAnna e Rua Polidoro			Seckler, segundo planta
Convento do Carmo	Faz. Caguassu, Biacica	1798-1902	Foram encontradas 3 fichas de venda nas Faz. Biacica e Caguassu. 1 ficha de compra na Faz. Itahim. 1 ficha de ação de demarcação contra Rodrigo P. Barreto	-	-	-
Província Carmelita Fluminense	Faz. Caguassu, Itahim, Itaquera	1905-1918	Foram encontradas 1 ficha de vendas de terrenos na Faz. Itahim, 2 fichas de demarcação de terras contra Rodrigo P. Barreto, nas Faz. Caguassu e Itaquera, 1 ficha de litígio contra o Banco Evolucionista.	-	Planta com lotes vendidos em 1918 a diversos compradores	-
Fraldi & Cia (?)	Fazenda Figueira Grande	1923	Foram encontradas 2 fichas de permutas de terrenos na Faz. Figueira Grande	-	-	-
Bei, Filho e Cia	Itaquera de Baixo; Estr. a Itaquera	1935	Cia de compra de terrenos para construção, entre outros, de Matteo Bei. Foram encontradas 10 fichas de compra de grandes lotes em Itaquera de Baixo - hoje Vl. Campanella -	-	-	-
Cia. Ipiranga de Tramway e Construções	Rincão das Taipas	1893/1895	Foram encontradas 1 ficha de compra e 1 ficha de venda de terreno em Rincão das Taipas	-	-	-
Banco União de São Paulo	Rincão das Taipas	1895	Foram encontradas 2 fichas de venda de grandes terrenos em Rincão das Taipas para Emygdio Campanella	-	-	-
Companhia Brasileira de Terras e Construções (?)	Av. Central	1924	Foi encontrada 1 ficha de dois lotes vendidos na Av. Central	-	-	-
Cia Progreso Paulista	Villa Progresso	1905? -	Comprou parte da Faz. Figueira Grande e iniciou o loteamento de Villa Progresso. Foram encontradas 1 ficha de venda encontrada, 2 fichas de compra e diversas menções à Cia e à Vl. Progresso como localidade.	Plantas com alguns lotes formulados - Aguirra, 1-05888-0000-0000-01; 1-05889-0000-0000-01.	Plantas com alguns lotes formulados - APESP, 2CN_592_F.	-
CCPA	Villa Carmozina/ Colonia Niponica	1919 -	Comprou parte da Faz. Caguassu dos Carmelitas e iniciou os loteamentos de Villa Carmozina e Colônia Nipônica. Foram encontradas 15 fichas de venda de terras na Vl. Carmozina	-	-	-
Igreja Presbiteriana do Brasil	Estr. Itaquera	1928-1931	Foram encontradas 2 fichas de venda de terrenos na Estrada de Itaquera, em Aricanduva e Villa Euthalia	-	-	-

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

Desde seu início, ficou claro que essa pesquisa não se constituía em um estudo com bases fixadas unicamente na História, mas, em uma investigação pautada na interdisciplinaridade e no diálogo com conceitos e ideias apresentados nos estudos de Geografia e, principalmente, Arquitetura e Urbanismo. Afinal, as três disciplinas estiveram entrelaçadas desde os questionamentos iniciais que conceberam essa monografia.

Tais questionamentos tiveram a construção da Estação de Itaquera, em 1875, como ponto de partida. Buscamos compreender como, a partir dessa, aparentemente, simples consequência da expansão ferroviária que se dava por toda cidade de São Paulo, Itaquera viu seu território passar por intensas transformações sociais e paisagísticas. Para tanto, tivemos necessidade de ir além do mero panorama histórico, buscando hipóteses e soluções em outros nichos de conhecimento. Mas, obviamente, o ofício do historiador nos foi imprescindível na seleção e análise das fontes, alicerce fundamental dessa investigação.

Dentro de um período de cerca de cinquenta anos, observamos como as vicissitudes do mercado imobiliário interferiram nas mudanças e desenvolvimento de Itaquera, visto que, em um primeiro momento, eram terras atrativas para uma elite econômica que passou a se estabelecer ali. Mas, que começou a lotear essas terras adquiridas, conforme São Paulo crescia e se modernizava e, aumentava o número de trabalhadores citadinos, que eram cada vez mais empurrados para as bordas da cidade, conforme sopravam os ventos do “progresso” e o centro da mesma se elitizava. Importante salientar que não houve um “esvaziamento” imediato de Itaquera por parte da elite e, tampouco, uma segregação social, a exemplo do que ocorria no centro da cidade e em bairros planejados. Antes, as classes sociais abordadas dividiram o mesmo espaço, conforme verificado nas fontes levantadas.

Mas, observamos também que, antes de obter lucros com os loteamentos dessas terras, muitos desses proprietários abastados, fossem Companhias ou iniciativas particulares, investiram na exploração do local, principalmente na produção oleira.

Seja como for, foi graças a esses investimentos que a população local gradativamente aumentou, gerando também a necessidade por melhorias urbanas, indispensáveis a qualquer comunidade em crescimento. Muitas dessas melhorias eram solicitadas pelos próprios moradores e, muitas eram levadas a cabo graças a influência e atuação da dita elite que ali residia. Intentamos demonstrar, com isso, que a urbanização de Itaquera teve início muito antes do que geralmente se indica em alguns, dos poucos, estudos sobre essa localidade.

Então, conforme mais trabalhadores, muitos dos quais imigrantes, se instalaram em Itaquera e, as terras da elite, constituídas principalmente por chácaras, foram loteadas para atender a demanda do mercado imobiliário por lotes populares, se deram as mudanças sociais e paisagísticas que nortearam a presente monografia, e que puderam ser fundamentadas pelas fontes consultadas.

Durante o processo de pesquisa, também procuramos compreender porque a referendada estação havia sido instalada naquela localidade, visto que não havia produção cafeeira relevante na região que justificasse instalações ferroviárias – levando-se em conta o, exaustivamente explorado, binômio café e crescimento ferroviário – além de que, à época de sua construção, o centro populacional de destaque na região era o antigo aldeamento de São Miguel, sendo então mais plausível a construção de uma estação ali. Concluímos, então, que parte do que motivou a construção da estação naquela localidade foi o fato de Itaquera ter sido um antigo pouso de tropas, já estando inserida, dessa forma, no caminho que ligava São Paulo ao Rio de Janeiro.

Também exploramos detalhadamente, na medida do possível, as principais iniciativas loteadoras da região, como sendo agentes responsáveis diretos pelo crescimento populacional e consequente urbanização de Itaquera. Inclusive, os maiores loteamentos formulados por essas iniciativas são, ainda hoje, bairros que constituem o Distrito de Itaquera.

Nosso recorte se estendeu, oficialmente, até 1920, quando Itaquera foi então elevada à Distrito de Paz, mas, analisamos também algumas fontes que chegaram até meados de 1930,<sup>194</sup> para um melhor entendimento do panorama objetivado e seus

---

194 Por exemplo, as folhas topográficas elaboradas pela empresa italiana SARA Brasil, em 1930, que abrangiam quase todo o território de São Paulo. Nas folhas correspondentes à Itaquera, podemos visualizar os núcleos populacionais em crescimento explanados nessa monografia, tais como Villa

desdobramentos. Dessa forma, pudermos ver efetivamente os resultados das iniciativas loteadoras abordadas e, sua influência no crescimento da região até aquele momento.

Paulatinamente, a região urbanizada cresceria para além dos arredores da estação, conforme mais e mais trabalhadores se instalaram em Itaquera. Quem eram, efetivamente, esses trabalhadores, para além de pessoas que simplesmente utilizavam o trem para chegar ao seu local de trabalho, é uma questão que facilmente se desdobraria em outra pesquisa. Nosso recorte se findou exatamente quando essa massa populacional começa a ocupar Itaquera, então, a definição exata de quem eram esses trabalhadores não coube aqui. Que muitos eram imigrantes, já sabemos. Porém, talvez não fossem tão pobres assim, dado que, muito provavelmente não vinham direto de seu país de origem para Itaquera, mas antes, se estabilizavam financeiramente no centro de São Paulo ou em outros locais. Também nos parece incerto afirmar que era a população que antes residia em cortiços na área central quem passou a adquirir esses lotes, já que, mesmo tendo preços relativamente acessíveis, não eram espaços tão diminutos assim. Então relegamos à posterioridade a apuração da possibilidade dessa população corresponder, na realidade, a uma camada média da sociedade. Nesse espectro, também devem-se levar em conta as estações de trem mais “a leste”, como a estação Parada XV de Novembro e a estação Lageado, construídas em áreas que ainda hoje abrigam população mais carente que a população das áreas “centrais” de Itaquera, denotando, talvez, o reflexo de uma divisão social presente já no início da efervescência dos loteamentos.

De todo modo, foi essa massa de trabalhadores que caracterizou Itaquera como sendo um dos maiores bairros dormitórios da cidade de São Paulo, aspecto até hoje latente. E, característica que, juntamente com o desenvolvimento de conjuntos habitacionais pós 1960, e, também, pelos investimentos recentes em função da Copa do Mundo, que instalou na região o Estádio do Esporte Club Corinthians Paulista, é o que define Itaquera perante os olhos dos que ali não residem e, muitas vezes, tampouco já estiveram lá.

Nosso principal intento, nesse sentido, foi desvendar uma Itaquera pouco conhecida, até por seus próprios moradores, além de enriquecer a produção

---

Carmozina, Villa Santanna e Villa Progresso. Apesar de não terem sido inseridas no corpo do texto, tais folhas no mostram que havia certa urbanização em Itaquera naquele período e, apesar de não se comparar a urbanização que ocorria no centro da cidade, tampouco era insípida, como tem sido tratada até então.

historiográfica, interdisciplinarmente, a respeito de sua trajetória na passagem do século XIX para o XX, temporalidade pouco analisada na, já pouco explorada, história da região. Mas não apenas de Itaquera, a pesquisa buscou contribuir, também, para os estudos a respeito da urbanização da cidade de São Paulo, demonstrando que tal crescimento irradiava para além de seu centro, atingindo mesmo seus mais longínquos subúrbios.



## FONTES

### Periódicos

- *Correio Paulistano* (São Paulo).
- *O Mercantil* (São Paulo).

Disponíveis da Hemeroteca Digital da Biblioteca Nacional

### Documentação cartográfica

*Carta dos Excursionistas*. Primeira secção, Comissão Geographica e Geológica, 1:200.000, 1923. Arquivo Público do Estado de São Paulo.

*Folha do Município da Capital*, Publicação Especial para a Secretaria da Justiça e Segurança Pública. CGG, 1:100.000. Arquivo Público do Estado de São Paulo.

*Mappa da Fazenda Caguassu*, Estação de Itaquera, Pertencentes a C. Barreto, 1:5.000. São Paulo, 31/10/1915, Luis Pereira Barreto Filho. Arquivo Público do Estado

*Mappa Topographico do município de São Paulo*, SARA Brasil, 1:5.000, 1930. Folhas 42, 43 e 56. Arquivo Público do Estado de São Paulo.

*Planta da cidade de São Paulo*, organizada no escritório técnico de Julio Streicher, 1:33.000, 1927. Arquivo Público do Estado de São Paulo.

*Planta com lotes da Villa Progresso*, Itaquera. Cia Progresso Paulista, São Paulo, 06/09/1915, s/e. Arquivo Público do Estado de São Paulo.

*Planta dos lotes vendidos pela Província Carmelita Fluminense*. 1:5000, s/d. Arquivo Público do Estado de São Paulo.

*Planta de terrenos loteados por Coriolano Pereira Barreto* em 1915, nas proximidades da Estação de Itaquera, 1:2.000. Arquivo Público do Estado de São Paulo.

*Planta dos terrenos pertencentes ao Sr. Coriolano Pereira Barreto*, Estação de Itaquera. 1:2.000, 1914. Arquivo Público do Estado de São Paulo.

*Planta dos terrenos pertencentes ao Sr. Coriolano Pereira Barreto*, Estação de Itaquera. 1:2.000, 1913. Arquivo Público do Estado de São Paulo.

*Planta dos terrenos medidos pelo Banco Evolucionista*, de acordo com o título assignado nesta data, São Paulo, 14/10/1892, 1:50.000. Arquivo Público do Estado

*Planta Geral dos Cantões Paulistas pertencentes a Companhia União Central*. S. Paulo, s/e, s/d. Fundo Aguirra do Museu Paulista da Universidade de São Paulo.

*Planta da Villa Progresso*, Itaquera. Companhia Progresso Paulista, 1:5.000, s/d. Fundo Aguirra do Museu Paulista da Universidade de São Paulo.

*Planta de terrenos pertencentes ao Cor. Francisco Rodrigues Seckler*, Itaquera, 1:1.000, 29/11/1924. Câmara Municipal de São Paulo.

### **Requerimentos, Resoluções, Leis, Ofícios e Atas**

*Requerimento, 1916*. Pedido de criação de um mercado de caipiras, em Itaquera. Promovente: João Rodrigues de Mello e outros. Câmara Municipal de São Paulo. Disponível em:  
<<http://documentacao.camara.sp.gov.br/iah/fulltext/documentoshistoricos/REQM0041-1916.pdf>>

*Ofício, 1920*. Sobre a criação do Distrito de Itaquera, e o Of. 456 e o parecer 121, de 1919, que projetam criação desse e outros distritos. Câmara Municipal de São Paulo. Disponível em:  
<<http://documentacao.camara.sp.gov.br/iah/fulltext/documentoshistoricos/OF0077-1920.pdf>>

*Resolução, 1924*. Aceitas as ruas que retalham o imóvel de F.R. Seckler, em Itaquera. Câmara Municipal de São Paulo. Disponível em:  
<<http://documentacao.camara.sp.gov.br/iah/fulltext/documentoshistoricos/RES0333-1924.pdf>>

*Ofício n. 352, de 28/02/1927* do sr. Romero Zander, diretor da Estrada de Ferro Central do Brasil, sobre concessão de passes ao sr. Francisco Rodrigues Seckler, sub prefeito de

Itaquera e Lageado. Câmara Municipal de São Paulo. Disponível em:

<<http://documentacao.camara.sp.gov.br/iah/fulltext/documentoshistoricos/OF0041-1927.pdf>>

*Ofício n. 27, de 1928.* Francisco Rodrigues Seckler, agradecendo a comunicação da reeleição do snr. Presidente da Câmara Municipal. Câmara Municipal de São Paulo. Disponível em:

<<http://documentacao.camara.sp.gov.br/iah/fulltext/documentoshistoricos/OF0068-1928.pdf>>

*Ofício de 1929.* Francisco Rodrigues Seckler agradecendo a sua reeleição para o cargo de sub prefeito dos distritos de Itaquera e Lageado. Câmara Municipal de São Paulo. Disponível em:

<<http://documentacao.camara.sp.gov.br/iah/fulltext/documentoshistoricos/OF0022-1929.pdf>>

*Lei n. 3292, de 1929.* Companhia Comercial Pastoril e Agrícola aprova a escritura de doação de um terreno situado na Villa Carmozina e destinado à formação de um cemitério em Itaquera. Câmara Municipal de São Paulo. Disponível em:

<<http://documentacao.camara.sp.gov.br/iah/fulltext/documentoshistoricos/LEI3292-1929.pdf>>

Sessões Ordinárias, 1923. *Requerimento n. 60, de 1923 e Requerimento n. 65, de 1923.* Sobre apedregulhamento da estrada Caminho de Baixo, em Itaquera. — Sala das sessões 17 de fevereiro de 1923. Orlando de Almeida Prado, F. Rodrigues Seckler. Câmara Municipal de São Paulo. Disponível em:

<<http://129.191.25.220/docs/Sessoes/Ordinarias/005SO1923.pdf>>

Sessões Ordinárias, 1923. *Requerimento n. 504, de 1923*, sobre discriminação das propriedades municipais em São Miguel, Itaquera e Lageado, afim de evitar a ocupação indevida por parte de particulares. Rodrigues Seckler, Luciano Coalberto, Francisco Machado de Campos, Julio de Andrade Silva; e *Projeto n. 80, de 1923*, sobre autorização do recebimento de terreno, pela prefeitura, destinado à construção de um cemitério em Itaquera. A. Pereira de Queiroz, Rodrigues Seckler. Câmara Municipal de São Paulo. Disponível em:

<<http://129.191.25.220/docs/Sessoes/Ordinarias/043SO1923.pdf>>

Sessões Ordinárias, 1924. *Requerimento n. 28, de 1924*, sobre contratação de turma para a conservação das estradas de Itaquera e Lageado. F. Rodrigues Seckler. A' Prefeitura; *Indicação n. 22, de 1924*, sobre abastecimento de água para o cemitério de Lageado. F. Rodrigues Seckler. A' Prefeitura; e *Requerimento n. 83, de 1924*, sobre construção de um matadouro em Lageado ou Itaquera. F. Rodrigues Seckler. A' Prefeitura.

### **Escrituras**

*Fichas de escrituras de compra, venda e outorga de terras*, elaboradas por João Baptista de Campos Aguirra. Fundo Aguirra, Museu Paulista da Universidade de São Paulo, caixas 15, 25 e 26, documentos diversos.

### **Outros**

*Álbum comemorativo do quinquênio da Colônia Nipônica em Itaquera*, Companhia Comercial Pastoril e Agrícola, 1930. Igreja Matriz de Itaquera.

*Breve Histórico de Itaquera*, livro do tombo da Igreja Matriz, 1928. Igreja Matriz de Itaquera.

Documentação sobre a fundação da *Bei, Filho e Cia* e da *Companhia Comercial Pastoril e Agrícola*. Disponível em: <<https://www.jucesponline.sp.gov.br/>>.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS E BIBLIOGRAFIA CONSULTADA

AZEVEDO, Aroldo, **Subúrbios Orientais de São Paulo**, São Paulo, 1945.

\_\_\_\_\_. **A cidade de S.Paulo** (estudos de geografia urbana) V.01. 1ªed, São Paulo, 1958.

BOMTEMPI, S. **O Bairro de São Miguel**. São Paulo: Depto de Cultura da Secretaria de Educação e Cultura da Prefeitura do Município de São Paulo, 1970. Coleção: História dos bairros de São Paulo, n 07.

BRITO, Mônica Silveira. **A participação da iniciativa privada na produção do espaço urbano: São Paulo, 1890-1911**. Dissertação (Mestrado em Geografia Humana) – Departamento de Geografia, Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2000.

\_\_\_\_\_. **Modernização e tradição: urbanização, propriedade da terra e crédito hipotecário em São Paulo, na segunda metade do século XIX**. Tese (Doutoramento em Geografia Humana) – Departamento de Geografia, Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2006.

BURATTINI, Giorgia. **Subsídios para a História da Urbanização de Guarulhos: Levantamento Documental e Tratamento de Fontes (1880-1951)**. - PIBIC/CNPq, Guarulhos, 2015.

CALO, Fabrício. **Ferrovias Paulistas: influência histórica sobre a malha urbana**. São Paulo: FAU-USP, 1978.

CAMPOS, Cândido Malta. **Os Rumos da Cidade: Urbanismo e Modernização em São Paulo**. Senac: São Paulo, 2002

CAMPOS, Cristina de. **Ferrovias e saneamento em São Paulo: o engenheiro Antônio Francisco de Paula Souza e a construção da rede de infraestrutura territorial e urbana paulista, 1870-1893**. São Paulo: Pontes Editores, 2010.

CERASOLI, Josianne Francia. **Modernização no plural: obras públicas, tensões sociais e cidadania em São Paulo na passagem do século XIX para o XX**. Tese – Universidade Estadual de Campinas, São Paulo, 2004

COSTA, Lucas Florêncio. **Um Sabbado em Itaquera**. A trajetória do industrial Sabbado D'Angelo e sua relação com a cidade de São Paulo. Guarulhos: UNIFESP, 2015.

DELI, Fernando Rodrigues. **Da Fazenda Caguaçu à área de Proteção Ambiental: APA do Carmo no cerne da Zona Leste paulistana**. São Paulo, 2010. USP.

FERNANDES, Nelson da Nóbrega. **O rapto ideológico da categoria subúrbios**: Rio de Janeiro, 1858 – 1945. Rio de Janeiro: Apicuri, 2011.

FRANELAS, Escobar. **Itaquera**: Uma breve introdução, São Paulo: Editora Kazuá, 2014.

GINZBURG, Carlo. **Mitos, Emblemas, Sinais**. São Paulo: Companhia das Letras, 1989.

GLEZER, Raquel. **Chão de Terra** e outros ensaios sobre São Paulo. São Paulo: Alameda, 2007.

GROSSI, Danielle, DEL LAMA, Eliane Aparecida, GARCIA-TALEGON Jacinta, IÑIGO, Adolfo Carlos, VICENTE-TAVERA, Santiago. Evaluation of Colorimetric Changes in the Itaquera Granite of the Ramos de Azevedo Monument, São Paulo, Brazil. **International Journal of Conservation Science**. V.6, n.3, 2015.

HOBSBAWM, Eric J. **A Era dos Impérios**. São Paulo: Paz e Terra, 2005.

KAKO, Sakitani. **O papel dos trilhos na estruturação territorial da cidade de São Paulo de 1867 a 1930**. Tese (Doutorado) - Faculdade de Filosofia Letras e. Ciências Humanas da Universidade de *São Paulo, São Paulo, 2013*.

LAMOUNIER, Maria Lucia. **Ferrovias e mercado de trabalho no Brasil do século XIX**. São Paulo, EDUSP, 2017.

LANGENBUCH, Juergen Richard. **A estruturação da grande São Paulo**: estudo de geografia urbana. 1968. 564p. Tese (Doutorado) - Universidade Estadual de Campinas. Instituto de Filosofia e Ciências Humanas. Rio Claro, SP. 1968.

LEMONS, Amália Inês Geraiges; FRANÇA, Marília Cecília. **Itaquera**: História dos bairros de São Paulo. Serie Historia dos Bairros de São Paulo, Volume 24, 1999.

\_\_\_\_\_. **O Bairro de Itaquera**: processo de inserção metropolitana – In: XVIII concurso de monografias sobre a história dos bairros de São Paulo. São Paulo, 1985.

MARCONDES, Raissa Campos. **O Jardim Dona Rosa**: Trajetória de uma vila no Alto de Santana (artigo), 2018.

MATOS, Odilon Nogueira de. **Café e Ferrovias**: a evolução ferroviária de São Paulo e o desenvolvimento da cultura cafeeira. Campinas: Pontes Editores, 1990.

MEYER, Regina Maria Prosperi; GROSTEIN, Marta Dora. **A leste do centro: territórios do urbanismo**. Imprensa Oficial do Estado de São Paulo, 2010, 319 p.

MURACHCO, Karine. **O Papel do Transporte coletivo na expansão e estruturação urbana do Município de São Paulo: O Corredor Santo Amaro - 9 de Julho**. São Paulo, FAUUSP, Tese de Mestrado, 2003.

OLIVEIRA, Filipe Vieira de. **Itaquera para quem?:** Projetos urbanos e mudanças sócio-espaciais na periferia de São Paulo. Dissertação (mestrado EACH – USP), São Paulo, 2015, 193p.

OLIVEIRA, Maria Luiza Ferreira de. **Entre a Casa e o Armazém**. São Paulo: 1850-1900. São Paulo: Alameda / FAPESP, 2005.

PEREIRA, Valquiria Stanojev Coelho; PEREIRA, Antonio Pacheco; STANOJEV, Marco Antonio. **História e estórias do povoamento e gentes de Vila Sant'Ana e Itaquera**. Edições M.A.S.P. 2012, 1a Edição, São Paulo.

PERISSINOTTO, Renato Monseff. **Estado e capital cafeeiro em São Paulo (1889-1930)**. Annablume, 2000.

PIRES, Walter. Arquivo Aguirra: Fonte documental sobre a formação territorial de São Paulo. **Anais do Museu Paulista**, São Paulo. V. 10/11, p. 61-78. 2002-2003.

PETRONE, Pasquale. **Os Aldeamentos Paulistas e sua Função na valorização da Região Paulistana**. Estudo da Geografia Histórica, São Paulo, 1964.

ROLNIK, Raquel. **A Cidade e a Lei: legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo**. São Paulo: FAPESP, 1997.

SAES, Flávio Azevedo Marques de. **As Ferrovias Paulistas: 1870 – 1940**. São Paulo: Hucitec, 1981.

\_\_\_\_\_. **Grande empresa de serviços públicos na economia cafeeira 1850-1930**. São Paulo: Editora Hucitec, 1986.

SÃO PAULO (Estado). Arquivo Público do Estado de São Paulo. **Inventário de documentos do Fundo Secretaria dos Transportes**. Departamento Ferroviário (1869-1971).

SARAIVA, Camila Pereira. **A periferia consolidada em São Paulo: categoria e realidade em construção**. UFRJ, 2008.

SEVCENKO, Nicolau. **Orfeu extático na metrópole: São Paulo sociedade e cultura nos frementes anos 20**. São Paulo, Cia das Letras, 1992.